

Kystvejen 42 ApS

Kystvejen 42

2770 Kastrup

CVR-nr. 33766572

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. maj 2020

Christian Baumann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Kystvejen 42 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kystvejen 42 ApS Kystvejen 42 2770 Kastrup
	CVR-nr. 33766572
	Stiftelsesdato 21. juni 2011
	Hjemsted København
	Regnskabsår 1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Christian Baumann, Adm. direktør
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S

Kystvejen 42 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Kystvejen 42 ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. maj 2020

Direktion

Christian Baumann
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kystvejen 42 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kystvejen 42 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Usikkerhed om måling

Vi henleder opmærksomheden på note 7 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabet ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

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 5. maj 2020

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Jacob Hjort
Statsautoriseret revisor
mne33750

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (discounted cash flow). Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, kendskab til ejendommens omkostninger samt forventninger til fremtidig udlejning af tomgangslejemål og lejeforhøjelser.

Forudsætningerne vurderer ledelsen for realistiske, men forbundet med en vis usikkerhed.

En ændring på +0,25% i den interne rente i DCF-modellen vil medføre en negativ værdiregulering af ejendommen på 8,0 mio kr,

En ændring på -0,25% i den interne rente i DCF-modellen vil medføre en positiv værdiregulering af ejendommen på 8,5 mio kr,

Såfremt ejendommen blev værdiansat ud fra en afkastkravbaseret model, svarer en værdiansættelse på kr. 252,7 mio til et umiddelbart afkastkrav på 4,98%.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 5.535.161, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 258.529.361, og en egenkapital på kr. 71.973.386.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

I 2020 har den globale Corona-virus ramt Danmark, hvilket har påvirket selskabets lejere væsentligt. På nuværende tidspunkt kendes den fulde konsekvens af krisen ikke, herunder krisens forventede varighed og økonomiske indflydelse. Ledelsens vurdering er, at lejerne vil klare sig igennem krisen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Kystvejen 42 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (discounted cash flow). Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, kendskab til ejendommens omkostninger samt forventninger til fremtidig udlejning af tomgangslejemål. Forudsætningerne vurderer ledelsen for realistiske, men forbundet med en vis usikkerhed.

Depositata

Depositata måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af øvrige tilgodehavender som ikke stammer fra salg af varer og tjenesteydelser.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		12.474.450	14.673.338
Personaleomkostninger	1	-631.320	-901.299
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-173.499	-244.458
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-3.435.712	0
Driftsresultat		8.233.919	13.527.581
Finansielle indtægter		833	8.901
Finansielle omkostninger		-1.279.939	-489.579
Resultat før skat		6.954.813	13.046.903
Skat af årets resultat	2	-1.419.652	-2.882.379
Årets resultat		5.535.161	10.164.524
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.535.161	10.164.524
Resultatdisponering		5.535.161	10.164.524

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	133.843	212.591
Investeringsjendomme	4	252.700.000	255.700.000
Materielle anlægsaktiver		252.833.843	255.912.591
Deposita		653.897	653.897
Finansielle anlægsaktiver		653.897	653.897
Anlægsaktiver		253.487.740	256.566.488
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.153.183	14.602.257
Andre tilgodehavender		559.436	1.105.351
Periodeafgrænsningsposter		3.314.786	3.600.024
Tilgodehavender		5.027.405	19.307.632
Likvide beholdninger		14.216	7.062
Omsætningsaktiver		5.041.621	19.314.694
Aktiver		258.529.361	275.881.182

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		71.893.386	66.358.225
Egenkapital		71.973.386	66.438.225
Hensættelser til udskudt skat		52.007.584	52.567.337
Hensatte forpligtelser		52.007.584	52.567.337
Gæld til kreditinstitutter		76.857.038	32.441.770
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.358.527	0
Gæld til associerede virksomheder		29.037.625	0
Huslejedeposita		1.223.755	1.223.755
Langfristede gældsforpligtelser	5	111.476.945	33.665.525
Gæld til kreditinstitutter		4.245.074	2.105.097
Gæld til banker		847.535	5.976.756
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.576.311	9.221.559
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.423.153	5.862.176
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.504.437
Gæld til associerede virksomheder		2.867.790	88.362.781
Selskabsskat		1.981.405	2.706.750
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.130.178	4.470.539
Kortfristede gældsforpligtelser		23.071.446	123.210.095
Gældsforpligtelser		134.548.391	156.875.620
Passiver		258.529.361	275.881.182
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	66.358.225	66.438.225
Årets resultat	0	5.535.161	5.535.161
Egenkapital 31. december 2019	80.000	71.893.386	71.973.386

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	3.006.702	3.186.346
Andre omkostninger til social sikring	30.022	26.953
Viderefaktureret	-2.405.404	-2.312.000
	631.320	901.299
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	4
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.981.405	2.706.750
Regulering udskudt skat	-559.753	175.629
Regulering skat tidligere år	-2.000	0
	1.419.652	2.882.379
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	2.039.729	2.039.729
Tilgang i årets løb	94.751	0
Kostpris ultimo	2.134.480	2.039.729
Af- og nedskrivninger primo	-1.827.138	-1.582.680
Årets afskrivninger	-173.499	-244.458
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.000.637	-1.827.138
Regnskabsmæssig værdi ultimo	133.843	212.591
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	24.357.779	24.357.779
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	435.712	0
Kostpris ultimo	24.793.491	24.357.779
Dagsværdireguleringer primo	231.342.221	231.342.221
Årets reguleringer	-3.435.712	0
Dagsværdireguleringer ultimo	227.906.509	231.342.221
Regnskabsmæssig værdi ultimo	252.700.000	255.700.000

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (discounted cash flow). Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige cashflow.

Følgende forudsætninger er anvendt ved værdiansættelsen:

- Periode for tilbagediskontering: 31 år, svarende til den tilbageværende løbetid på lejekontrakten på grunden.
- Intern rente: 5,00%
- Inflation: 2,0%
- Tomgang: 2%
- Vedligeholdelse: 41 pr. m²

Noter

2019

2018

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	76.857.038	4.245.074	59.861.511
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.358.527	0	0
Gæld til associerede virksomheder	29.037.625	2.867.790	17.000.000
Huslejedeposita	1.223.755	0	0
	111.476.945	7.112.864	76.861.511

6. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

I 2020 har den globale Corona-virus ramt Danmark, hvilket har påvirket selskabets lejere væsentligt. På nuværende tidspunkt kendes den fulde konsekvens af krisen ikke, herunder krisens forventede varighed og økonomiske indflydelse. Ledelsens vurdering er, at lejerne vil klare sig igennem krisen.

7. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (discounted cash flow). Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, kendskab til ejendommens omkostninger samt forventninger til fremtidig udlejning af tomgangslejemål og lejeforhøjelser.

Forudsætningerne vurderer ledelsen for realistiske, men forbundet med en vis usikkerhed.

En ændring på +0,25% i den interne rente i DCF-modellen vil medføre en negativ værdiregulering af ejendommen på 8,0 mio kr,

En ændring på -0,25% i den interne rente i DCF-modellen vil medføre en positiv værdiregulering af ejendommen på 8,5 mio kr,

Såfremt ejendommen blev værdiansat ud fra en afkastkravbaseret model, svarer en værdiansættelse på kr. 252,7 mio til et umiddelbart afkastkrav på 4,98%.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har en ejendom på lejet grund.

Lejekontrakten er uopsigelig fra lejers side i 3 år, hvilket giver en forpligtelse på t.kr. 8.500.

Grundlejen indgår i driftsregnskabet og dækkes af lejerne, hvorfor forpligtelsen vurderes aldrig at belaste selskabet.

Selskabet er ved grundlejets ophør forpligtet til at aflevere arealet i ryddeliggjort stand. Selskabet har derfor en nedrivningsforpligtelse af bygningerne såfremt udlejer ikke vil overtage disse. Omkostningen forbundet hermed kendes ikke.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Copenhagen Facility Management ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Noter

2019

2018

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet et ejerpantebrev på kr. 15.000.000 til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank A/S.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 81.864.406 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 252.700.000.

PENNEO

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

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

Christian Baumann

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-707269918465

IP: 83.151.xxx.xxx

2020-05-11 11:09:17Z

NEM ID 

Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251101349483

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-05-11 12:42:11Z

NEM ID 

Christian Baumann

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-707269918465

IP: 83.151.xxx.xxx

2020-05-11 12:45:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MT8N2-8DZVY-D64PB-EL20B-0IFDW-KH60Y

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>