

## Kystvejen 42 ApS

Kystvejen 42

2770 Kastrup

CVR-nr. 33766572

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. juni 2021

---

Christian Baumann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Kystvejen 42 ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kystvejen 42 ApS Kystvejen 42 2770 Kastrup	
	CVR-nr.	33766572
	Stiftelsesdato	21. juni 2011
	Hjemsted	København
	Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Christian Baumann, Adm. direktør	
<b>Revisor</b>	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113	
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S	

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2021

### **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 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". 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

Vi henleder vi opmærksomheden på note 7 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

revisionshandling, 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 25. juni 2021

**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. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, kendskab til ejendommens omkostninger samt tomgangslejemål. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,42%

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

En ændring på +0,25% i afkastkrav vil medføre en negativ værdiregulering af ejendommen på 12,6 mio kr.

En ændring på -0,25% i afkastkrav vil medføre en positiv værdiregulering af ejendommen på 13,6 mio kr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 27.097.234, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 279.967.689, og en egenkapital på kr. 99.070.620.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er i begrænset omfang berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af COVID-19 virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan ejendommens lejere blive påvirket væsentligt, hvilket vil påvirke selskabet negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne. Det er ledelsens vurdering at lejerne vil klare sig gennem krisen.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Kystvejen 42 ApS for 2020 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 regnskabsposter 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, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 aktiverens 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

## Anvendt regnskabspraksis

akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 investeringsejendommenes 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.

### Deposita

Deposita 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>13.569.911</b>	<b>12.474.450</b>
Personaleomkostninger	2	-926.944	-631.320
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-57.855	-173.499
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		23.045.600	-3.435.712
<b>Driftsresultat</b>		<b>35.630.712</b>	<b>8.233.919</b>
Finansielle indtægter		0	833
Finansielle omkostninger		-867.210	-1.279.939
<b>Resultat før skat</b>		<b>34.763.502</b>	<b>6.954.813</b>
Skat af årets resultat	3	-7.666.268	-1.419.652
<b>Årets resultat</b>		<b>27.097.234</b>	<b>5.535.161</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		27.097.234	5.535.161
<b>Resultatdisponering</b>		<b>27.097.234</b>	<b>5.535.161</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	133.843
Investerings ejendomme	5	276.600.000	252.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>276.600.000</b>	<b>252.833.843</b>
Deposita		653.897	653.897
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>653.897</b>	<b>653.897</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>277.253.897</b>	<b>253.487.740</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		226.123	1.153.183
Andre tilgodehavender		384.990	559.436
Periodeafgrænsningsposter		2.086.513	3.314.786
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.697.626</b>	<b>5.027.405</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.166</b>	<b>14.216</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.713.792</b>	<b>5.041.621</b>
<b>Aktiver</b>		<b>279.967.689</b>	<b>258.529.361</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		98.990.620	71.893.386
<b>Egenkapital</b>		<b>99.070.620</b>	<b>71.973.386</b>
Hensættelser til udskudt skat		57.532.632	52.007.584
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>57.532.632</b>	<b>52.007.584</b>
Gæld til kreditinstitutter		72.600.365	76.857.038
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.968.469	4.358.527
Gæld til associerede virksomheder		13.894.816	29.037.625
Huslejedeposita		1.223.755	1.223.755
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>92.687.405</b>	<b>111.476.945</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		4.270.569	4.245.074
Gæld til banker		4.059.394	847.535
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.183.485	9.576.311
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.180.762	1.423.153
Gæld til associerede virksomheder		3.000.000	2.867.790
Selskabsskat		2.141.220	1.981.405
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.841.602	2.130.178
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>30.677.032</b>	<b>23.071.446</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>123.364.437</b>	<b>134.548.391</b>
<b>Passiver</b>		<b>279.967.689</b>	<b>258.529.361</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Andre noteoplysninger	10		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	71.893.386	71.973.386
Årets resultat	0	27.097.234	27.097.234
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>98.990.620</b>	<b>99.070.620</b>



## Noter

	2020	2019
<b>1. Særlige poster</b>		
I posten andre driftsindtægter indgår kr. 181.960 vedrørende modtagne Covid-19 kompensationer		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.454.116	3.006.702
Andre omkostninger til social sikring	31.440	30.022
Viderefaktureret	-2.558.612	-2.405.404
	<b>926.944</b>	<b>631.320</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	4
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	2.141.220	1.981.405
Regulering udskudt skat	5.525.048	-559.753
Regulering skat tidligere år	0	-2.000
	<b>7.666.268</b>	<b>1.419.652</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	2.134.479	2.039.729
Tilgang i årets løb	40.595	94.751
Afgang i årets løb	-2.175.074	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.134.480</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.000.637	-1.827.138
Årets afskrivninger	-57.855	-173.499
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	2.058.492	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-2.000.637</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>133.843</b>

## Noter

	2020	2019
<b>5. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris primo	25.647.891	24.793.491
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.647.891</b>	<b>24.793.491</b>
Dagsværdireguleringer primo	227.906.509	231.342.221
Årets reguleringer	23.045.600	-3.435.712
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>250.952.109</b>	<b>227.906.509</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>276.600.000</b>	<b>252.700.000</b>

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Følgende forudsætninger er anvendt ved værdiansættelsen:

- Afkast: 5,42%
- Tomgang: 2%
- Vedligeholdelse: 75 pr. m2

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med fastsættelsen af værdien.

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	72.600.365	4.270.569	55.621.710
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.968.469	0	0
Gæld til associerede virksomheder	13.894.816	3.000.000	0
Huslejedeposita	1.223.755	0	0
	<b>92.687.405</b>	<b>7.270.569</b>	<b>55.621.710</b>

## 7. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, kendskab til ejendommens omkostninger samt tomgangslejemål. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,42%

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

En ændring på +0,25% i afkastkrav vil medføre en negativ værdiregulering af ejendommen på 12,6 mio kr.

En ændring på -0,25% i afkastkrav vil medføre en positiv værdiregulering af ejendommen på 13,6 mio kr.

## Noter

2020

2019

**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 administrationsselskab i sambeskatningen.

**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 nom. kr. 77.556.367 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 276.600.000.

**10. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede avance indreg- net i resultat- opgørelsen
Investerings ejendomme	276.600.000	23.045.600

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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

2021-06-29 10:25:42Z

NEM ID 

## Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251101349483

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-06-29 10:49:22Z

NEM ID 

## Christian Baumann

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-707269918465

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-06-29 10:53:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SL163-X8VPA-FUEBG-G1ZB-5VLM2-MNOM8

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 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 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>