

Kalypso Ejendomme ApS

Grønningen 25
1270 København K

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/05/2020

Claus Vange Mynster
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Kalypso Ejendomme ApS
Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr: 34885982
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark

CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Kalypso Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25/05/2020

Direktion

Mikael Goldschmidt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kalypso Ejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2019 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i er overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kalypso Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- 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.

Hellerup, 25/05/2020

Gert Fisker Tomczyk , mne9777
Statsautoriseret Revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

René Otto Poulsen , mne26718
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle, opføre, udleje, finansiere og administrere fast ejendom samt i forbindelse hermed stående aktiviteter efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for perioden 1. januar - 31. december 2019 udgør 353 t.kr. før skat mod 3.038 t.kr. sidste regnskabsperiode.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør 3.445 t.kr. mod 3.092 t.kr. pr. 31. december 2018. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabets forventninger til fremtiden kan på kort sigt blive påvirket negativt som følge af Covid-19 udbruddet og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 6. Det er dog endnu for tidligt at udtale sig om hvor store de negative konsekvenser bliver for selskabets forventninger.

Den langsigtede effekt på selskabets aktiviteter afhænger bl.a. af de samlede samfundsmæssige økonomiske konsekvenser og den efterfølgende effekt på forbrugsmønstre, økonomiske aktivitet mv. Selskabet står godt rustet til at modstå Coronakrisen og er klar til at tage udfordringerne op når krisen er overstået.

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

Forventninger til 2020

For regnskabsåret 2020 forventes et positivt resultat. Resultatet kan på kort sigt blive påvirket negativt som følge af Covid-19 udbruddet jf. afsnittet "Begivenheder efter regnskabets afslutning" ovenfor.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter regnskabsårets huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift, i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse, kontorhold og administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt, amortisering af realkreditlån.

Dagsværdireguleringer af ejendomme

Dagsværdireguleringer af ejendomme vedrører årets urealiserede værdiregulering, der kan henføres til selskabets investeringsejendom.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med Kalypso Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til en markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en afkastbaseret model. For den enkelte ejendom er der på grundlag af et normaliseret driftsbudget og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi).

I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi.

I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede renoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi.

Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsforskel pr. balancedagen for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv. De anvendte afkastprocenter er på henholdsvis 3,0%-4,0% (sidste år 3,25%-4,0%).

Værdireguleringen af investeringsejendomme føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle

værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejedeosita og forudbetalt leje.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		2.657.120	2.745.948
Eksterne omkostninger		-154.303	-175.874
Ejendomsomkostninger		-715.991	-512.044
Resultat af ordinær primær drift		1.786.826	2.058.030
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		9.822	3.184.665
Øvrige finansielle omkostninger	1	-1.339.672	-1.348.037
Ordinært resultat før skat		456.976	3.894.658
Skat af årets resultat	2	-103.718	-856.820
Årets resultat		353.258	3.037.838
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		353.258	3.037.838
I alt		353.258	3.037.838

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		60.500.000	60.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	60.500.000	60.300.000
Anlægsaktiver i alt		60.500.000	60.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	15.636
Periodeafgrænsningsposter		1.641	80.644
Tilgodehavender i alt		1.641	96.280
Likvide beholdninger		180.721	1.138
Omsætningsaktiver i alt		182.362	97.418
Aktiver i alt		60.682.362	60.397.418

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	4	80.000	80.000
Overført resultat		3.364.805	3.011.547
Egenkapital i alt		3.444.805	3.091.547
Hensættelse til udskudt skat		884.191	810.029
Andre hensatte forpligtelser		15.436	9.451
Hensatte forpligtelser i alt		899.627	819.480
Gæld til realkreditinstitutter		39.225.132	39.531.314
Deposita		1.077.896	1.023.020
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	40.303.028	40.554.334
Gæld til realkreditinstitutter		329.592	328.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.959	97.979
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		15.489.936	15.355.011
Skyldig selskabsskat		26.356	41.030
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		152.059	109.737
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		16.034.902	15.932.057
Gældsforpligtelser i alt		56.337.930	56.486.391
Passiver i alt		60.682.362	60.397.418

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Prioritetsrenter	924.759	942.796
Renteomkostninger, bankgæld	2.183	210
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	384.414	373.871
Depotgebyrer mv.	4.906	3.154
Andre renteomkostninger (amortisering af lån)	23.410	28.006
	1.339.672	1.348.037

2. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	26.356	41.030
Ændring af udskudt skat	74.162	815.790
Regulering vedrørende tidligere år	3.200	0
	103.718	856.820

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	57.115.335
Tilgang	190.178
Afgang	0
Kostpris ultimo	57.305.513
Dagsværdiregulering primo	3.184.665
Årets dagsværdiregulering	9.822
Dagsværdiregulering ultimo	3.194.487
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.500.000

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 80 aktier a 100 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Anpartskapitalen har været uændret siden stiftelsen i 2012.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Amortiseret kostpris kr.	Restgæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	39.554.724	40.273.479	329.592	38.522.481
	39.554.724	40.273.479	329.592	38.522.481

Deposita kr. 1.077.896 refunderes i forbindelse med lejernes fraflytning. Der forventes ingen eller kun begrænset fraflytninger det kommende år, hvorfor deposita indregnes som langfristet gældsforpligtelser.

6. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for såvel den danske økonomi som verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for selskabet.

Det betyder at vurderingerne af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er baseret på de på balancedagen gældende markedsforhold, herunder afkastkrav, markedsleje mv., som kan være forskellige fra de markedsforhold mv., som er gældende på tidspunktet for godkendelsen af årsrapporten.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere effekten af Covid-19 på selskabets drift og markedsforholdene i ejendomsbranchen, der bl.a. vil blive påvirket af de samlede samfundsmæssige økonomiske konsekvenser og den efterfølgende effekt på forbrugsmønstre, økonomiske aktivitet mv.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter/kildeskatter

Selskabet er i sambeskatning med Kalypso Holding ApS og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Kalypso Holding ApS er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med bogført værdi t.kr. 60.500.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0