

Condor Islands Brygge P/S

CVR-nr. 35 23 09 12

Langelinie Allé 43

2100 København Ø

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 4. februar 2021

Helle Hedeman Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Virksomheden	Condor Islands Brygge P/S Langelinie Allé 43 2100 København Ø Telefon: 33 74 80 00 Telefax: 33 74 80 80 CVR-nr.: 35 23 09 12 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Torben Möger Pedersen, Formand Claus Stampe Anders Bruun
Direktion	Marius Møller, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 for Condor Islands Brygge P/S.

Årsrapporten er aflagt 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 resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. januar 2021

I direktionen:

Marius Møller
Direktør

I bestyrelsen:

Torben Möger Pedersen
Formand

Claus Stampe

Anders Bruun

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Condor Islands Brygge P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Condor Islands Brygge P/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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. Fejlinformation 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.

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 bl.a. 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 20. januar 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
statsaut. revisor
mne28632

Allan Lunde Pedersen
statsaut. revisor
mne34495

Ledelsesberetning

Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 5.

Komplementar i selskabet er Komplementarselskabet Condor Islands Brygge ApS.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Condor Islands Brygge ejer byggegrunden Condor Islands Brygge og forestår udvikling samt salg af ejendom.

Selskabet har ingen ansatte medarbejdere.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets drift er før skat et overskud på 46.175 tusind kr. mod 111.807 tusind kr. sidste år.

Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2019 forventede et resultat på mellem 10 og 30 mio. kr. Årsagen til den højere udvikling i årets resultat i forhold til det forventede, skyldes en opskrivning af de resterende lejligheder til salg samt, at salget af lejligheder har været bedre end forventet.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

For året 2021 forventes et overskud mellem 0 mio. kr. og 10 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

Særlige risici

Pris

Risiciene for prisudsving på ejerboligmarkedet søges begrænset ved at sælge og opføre lejlighederne over længere perioder.

Valuta

Investeringen er foretaget i danske kroner, ligesom alle indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner, hvorfor der ikke er valutarisici forbundet hermed.

Renterisici

Den rentebærende nettogæld er uvæsentlig i selskabet. I selskabet vedrører dette alene mellemværender med tilknyttede virksomheder. Selskabet indgår i Pensiondanmark koncernen. Eneaktionærer i selskabet er PensionDanmark Pensionforsikringsaktieselskab A/S, som er underlagt Finanstilsynets tilsyn. Kreditrisikoen i selskabet derfor anses for at være begrænset.

Miljøforhold

Selskabet er en del af PensionDanmark koncernen. For mere information om PensionDanmarks arbejde med samfundsansvar herunder miljøforhold henvises til redegørelse for samfundsansvar. Rapport om samfundsansvar for 2020 findes på: <https://www.pensiondanmark.com/om-os/governance/>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Condor Islands Brygge P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellem klasse C-virksomheder.

Alle beløb i årsrapporten præsenteres i hele tusinde kroner. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelse mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 indtægterne i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter de periodiserede lejeindtægter eksklusive betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme, samt gevinst ved salg af handelsejendomme.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter i forbindelse med afregning af serviceregnskaber.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger, omfatter omkostninger der er medgået til drift og administration, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme, som følge af ændringer i dagsværdi, medtages i resultatopgørelsen og omfatter årets tilbageførte opskrivninger ved salg.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter, samt renteindtægter fra tilgodehavende til tilknyttede virksomheder.

Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesprisen, og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af uvildig vurderingsmand, hvor DCF-modellen (nutidsværdien af de fremtidige betalinger, der relaterer sig til ejendommen) anvendes.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Handelsejendomme

Handelsejendomme er færdigopførte ejendomme, der er opført med henblik på salg og indregnes til kostpris i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser om varebeholdninger. Handelsejendomme måles til kostpris med tillæg af medgået byggeomkostninger frem til byggeriets afslutning.

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Nedskrivninger foretages over resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse opføres med henblik på salg og indregnes til kostpris i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser om varebeholdninger. Ejendomme under opførelse måles til kostpris med tillæg af medgået byggeomkostninger frem til byggeriets afslutning.

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Nedskrivninger foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder

Likvider omfatter tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder. Ejer af cash-pool aftalen med Nordea er PensionDanmark A/S.

Anden gæld

Anden gæld indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital er indregnet efter nettometoden. Reserve for ikke indbetalt selskabskapital er en bunden reserve

Skat

Partnerselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, og resultatet indregnes i selskabsdeltagerens skattegrundlag. Der er således ikke indregnet aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansierings-aktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm til investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapitalen og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse

Tusinde kr.

Note	2020	2019
<i>Nettoomsætning</i>		
Gevinst ved salg af boliger	54.758	118.836
Lejeindtægter fra ejendomme	2.401	919
Nettoomsætning i alt	57.159	119.755
Andre driftsindtægter	0	68
Andre eksterne omkostninger	-10.984	-8.016
Resultat af ejendommens drift	46.175	111.807
Værdiregulering af ejendomme	2.082	-18.679
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-6.532	0
Resultat før finansielle poster	41.725	93.128
<i>Finansielle poster</i>		
1 Finansielle indtægter	1.630	675
2 Finansielle omkostninger	-27	-42
Andre finansielle poster i alt	1.603	633
Årets resultat	43.328	93.760

Balance

Tusinde kr.

Note	2020	2019
AKTIVER		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
3 Investeringsejendomme	150.560	147.485
Materielle anlægsaktiver i alt	150.560	147.485
Anlægsaktiver i alt	150.560	147.485
<i>Omsætningsaktiver</i>		
Handelsejendomme	25.702	34.741
Ejendomme under opførelse	330.630	181.131
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	252.944	337.414
Andre tilgodehavender	14.078	14.791
Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder	14.853	18.729
Omsætningsaktiver i alt	638.208	586.806
AKTIVER I ALT	788.767	734.291
PASSIVER		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	198.125	198.125
Reserve for ikke-indbetalt selskabskapital	375	375
Overført resultat	567.445	524.118
Egenkapital i alt	765.945	722.618
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
Anden gæld	22.822	11.673
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	22.822	11.673
PASSIVER I ALT	788.767	734.291
4 Eventualforpligtelser		
5 Ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

Tusinde kr.

Note

	Selskabs- kapital	Reserve for ikke- indbetalt selskabskapital	Overført resultat	I alt
1. januar 2019	198.125	375	430.357	628.857
6 Årets resultat	-		93.760	93.760
1. januar 2020	198.125	375	524.118	722.618
6 Periodens resultat	-		43.328	43.328
31. december 2020	198.125	375	567.445	765.945

Pengestrømsopgørelse

Tusinde kr.

Note	2020	2019
Årets resultat	43.328	93.760
6 Reguleringer	27	10
7 Ændring i driftskapital	<u>-46.211</u>	<u>-167.274</u>
Pengestrøm fra primær drift	-2.856	-73.504
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-2.856	-73.504
Tilgang investeringsejendom	-993	75.091
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-993	75.091
Renteomkostninger	-27	-10
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-27	-10
Årets pengestrøm	-3.876	1.577
Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder primo	18.729	17.152
Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder ultimo	14.853	18.729

Noter

Tusinde kr.

Note	2020	2019
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.630	675
	1.630	675
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	32
Renteomkostninger i øvrigt	27	10
	27	42
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	105.271	128.792
Tilgang	993	85.613
Afgang	0	-109.134
Anskaffelsessum ultimo	106.264	105.271
Værdiregulering primo	42.214	112.463
Årets værdiregulering	2.082	1.748
Tilbageført værdiregulering	0	-71.997
Værdiregulering ultimo	44.296	42.214
Regnskabsmæssig værdi ultimo	150.560	147.485
Investeringsejendommene er værdiansat efter 2 principper. Den færdigopførte ejendom er værdiansat efter en DCF model og grunden er værdiansat efter en gennemsnitlig byggeretspris.		
Investeringsejendommen er værdiansat med en gennemsnitlig byggeretspris på t.kr./kvm.	7.210 kr./kvm	7.210 kr./kvm
4 Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået entreprisekontrakt med en restværdi på 222 mio. kr. inklusive moms.		
Pensiondanmark A/S har over for selskabet erklæret, at de vil sikre, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at kunne indfri sine forpligtelser overfor kreditorerne, herunder kreditorer, der løbende opstår som følge af den indgåede entreprisekontrakt.		
5 Ejerforhold		
Selskabet ejes af PensionDanmark Ejendomme Holding K/S og indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, Langelinie Alle 43, 2100 København, CVR-nr. 29 19 42 38 som største og mindste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via www.pensiondanmark.com		
Alle transaktioner med nærtstående parter er gennemført på markedsmæssige vilkår.		
Komplementarselskabet Condor Islands Brygge ApS, er fuldt ansvarlig deltager for selskabet, og har til formål at hæfte for selskabet.		
6 Resultatdisponering		
Overført resultat	43.328	93.760
	43.328	93.760

Noter

Tusinde kr.

Note	2020	2019
6 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Andre finansielle omkostninger	27	10
	27	10
7 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-140.459	172.430
Ændring i tilgodehavender	85.182	-342.555
Ændring i langfristet gæld	0	-14.861
Ændring i kortfristet gæld	11.149	-967
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.082	18.679
	-46.211	-167.274