

Corem Roskilde A/S

c/o Lars Lokdam, NJORD Law Firm
Pilestræde 58
1112 København K
CVR-nr. 36 03 41 06

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2020

Lars Lokdam

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Corem Roskilde A/S.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2020

Direktion

Eva Margareta Landén
direktør

Bestyrelse

Johan Patrik Philip Essehorn

Eva Margareta Landén

Hans Jarl Rutger Arnhult

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Corem Roskilde A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Corem Roskilde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 - 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 begebenheder 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 begebenheder 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 begebenheder 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Frederiksberg, den 25. maj 2020

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare Kristensen Lendorf
statsaut. revisor
mne33819

Selskabsoplysninger

Selskabet	Corem Roskilde A/S c/o Lars Lokdam, NJORD Law Firm Pilestræde 58 1112 København K CVR-nr.: 36 03 41 06 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 2. juli 2014 Hjemsted: København
Bestyrelse	Johan Patrik Philip Essehorn Eva Margareta Landén Hans Jarl Rutger Arnhult
Direktion	Eva Margareta Landén, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at investere i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 15.870.808, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 83.824.359.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet af coronavirusen (COVID-19) har haft en væsentlig indflydelse på verdensøkonomien i begyndelsen af 2020. COVID-19 udbruddet kan have en potentiel effekt på værdiansættelsen af ejendomme.

Selskabets lejere forventes påvirket af COVID-19 udbruddet, men det forventes fortsat, at lejen afregnes i overensstemmelse med lejekontrakterne.

Udover ovenstående er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som har betydning for vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		10.896.051	10.843.727
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>11.379.000</u>	<u>3.665.000</u>
Resultat før finansielle poster		22.275.051	14.508.727
Finansielle indtægter	3	144.294	107.312
Finansielle omkostninger	4	<u>-2.072.165</u>	<u>-2.221.674</u>
Resultat før skat		20.347.180	12.394.365
Skat af årets resultat	5	<u>-4.476.372</u>	<u>-2.726.759</u>
Årets resultat		<u>15.870.808</u>	<u>9.667.606</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>15.870.808</u>	<u>9.667.606</u>
		<u>15.870.808</u>	<u>9.667.606</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	<u>176.313.000</u>	<u>164.934.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>176.313.000</u>	<u>164.934.000</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>8.192.788</u>	<u>7.113.004</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>8.192.788</u>	<u>7.113.004</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>184.505.788</u>	<u>172.047.004</u>
Likvide beholdninger		<u>1.988.042</u>	<u>976.917</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.988.042</u>	<u>976.917</u>
Aktiver i alt		<u>186.493.830</u>	<u>173.023.921</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>83.324.359</u>	<u>67.453.551</u>
Egenkapital	7	<u>83.824.359</u>	<u>67.953.551</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>13.458.635</u>	<u>9.667.277</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>13.458.635</u>	<u>9.667.277</u>
Gæld til banker		8.801.529	10.911.589
Gæld til realkreditinstitutter		<u>60.829.565</u>	<u>64.594.155</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>69.631.094</u>	<u>75.505.744</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	6.001.867	5.894.374
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.129.459	12.596.845
Skyldigt sambeskatningsbidrag		685.014	633.270
Anden gæld		<u>763.402</u>	<u>772.860</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>19.579.742</u>	<u>19.897.349</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>89.210.836</u>	<u>95.403.093</u>
Passiver i alt		<u>186.493.830</u>	<u>173.023.921</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	<u>11.379.000</u>	<u>3.665.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>11.379.000</u>	<u>3.665.000</u>
	<u><u>11.379.000</u></u>	<u><u>3.665.000</u></u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>144.294</u>	<u>107.312</u>
	<u><u>144.294</u></u>	<u><u>107.312</u></u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	210.150	222.345
Andre finansielle omkostninger	<u>1.862.015</u>	<u>1.999.329</u>
	<u><u>2.072.165</u></u>	<u><u>2.221.674</u></u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	685.014	633.270
Årets udskudte skat	<u>3.791.358</u>	<u>2.093.489</u>
	<u><u>4.476.372</u></u>	<u><u>2.726.759</u></u>

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2019	150.581.717
Kostpris 31. december 2019	150.581.717
Værdireguleringer 1. januar 2019	14.352.283
Årets værdireguleringer	11.379.000
Værdireguleringer 31. december 2019	25.731.283
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	176.313.000

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendommen er beregnet ved tilbagediskontering af de for ventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 9 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for ejendommen.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdi er:

Diskonteringsfaktor 7,76 %
Inflationsrate 2 %
Langsigtet tomgang 0 %
Terminalværdien udgør DKK 97,4 mio.

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	67.453.551	67.953.551
Årets resultat	0	15.870.808	15.870.808
Egenkapital 31. december 2019	500.000	83.324.359	83.824.359

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	12.963.939	10.928.070	2.126.541	0
Gæld til realkreditinstitutter	68.436.179	64.704.891	3.875.326	42.649.614
	81.400.118	75.632.961	6.001.867	42.649.614

9 Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Corem Property Danmark A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til bank på t.kr. 10.928 pr. 31. december 2019 udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 21.000 i selskabets investeringsejendom. Tillige er der til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på i alt t.kr. 64.705 pr. 31. december 2019 udstedt realkreditpantebreve for i alt t.kr. 84.000 i investeringsejendom.

Noter

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Corem Property Danmark A/S, København

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Corem Roskilde A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra operationel leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bygningsforsikringer, vedligeholdelse, revision og rådgiveromkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdien medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en DFC-model. Beregningerne tager udgangspunkt i budgetter for en 9 årig periode, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat diskonteringsfaktor.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.