



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

C.F. Møllers Allé Holding ApS

**c/o SF Management ApS
Amaliegade 15, 2. sal
1256 København K**

CVR-nr. 36 96 58 27

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. maj 2020

Henrik Skriver
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	13
Balance pr. 31. december 2019	14
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for C.F. Møllers Allé Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 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 28. maj 2020

Direktion

Thomas Esben Khan
direktør

Bestyrelse

Mads Pauli Ringkjøbing-
Christiansen

Hans Magnus Kolby Hansen

Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

Mads Christian Michelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i C.F. Møllers Allé Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C.F. Møllers Allé Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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.

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 28. maj 2020

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

C.F. Møllers Allé Holding ApS
c/o SF Management ApS
Amaliegade 15, 2. sal
1256 København K

CVR-nr.: 36 96 58 27

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: København

Bestyrelse

Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen
Hans Magnus Kolby Hansen
Niels Henrik Nygaard Mikkelsen
Mads Christian Michelsen

Direktion

Thomas Esben Khan, direktør

Revision

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Esplanaden 7, 2. th.
1263 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i, direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber, at drive virksomhed med køb, salg, besiddelse samt udlejning af fast ejendom i Danmark og andre aktiviteter i relation hertil.

Selskabet ejer 1 boligenheder udvisende et samlet areal på 85 m², som er klassificeret som investeringsejendomme. Lejligheden er solgt i efterfølgende regnskabsperiode.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.F. Møllers Allé Holding ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

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 lejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Særlige poster

Særlige poster omfatter regnskabsposter af engangskaraktér.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og amortisering af tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		62.926	-949.857
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-143.137</u>	<u>304.929</u>
Resultat før finansielle poster		-80.211	-644.928
Finansielle indtægter		121	0
Finansielle omkostninger		<u>-189.640</u>	<u>-316.069</u>
Resultat før skat		-269.730	-960.997
Skat af årets resultat	3	<u>258.449</u>	<u>-79.636</u>
Årets resultat		<u>-11.281</u>	<u>-1.040.633</u>
Foreslået udbytte		3.500.000	7.000.000
Overført resultat		<u>-3.511.281</u>	<u>-8.040.633</u>
		<u>-11.281</u>	<u>-1.040.633</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> kr.	<u>31.12.2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>3.075.000</u>	<u>20.440.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.075.000</u>	<u>20.440.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.075.000</u>	<u>20.440.000</u>
Andre tilgodehavender		0	15.258
Selskabsskat		<u>316.000</u>	<u>121.438</u>
Tilgodehavender		<u>316.000</u>	<u>136.696</u>
Likvide beholdninger		<u>833.316</u>	<u>3.767.245</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.149.316</u>	<u>3.903.941</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.224.316</u></u>	<u><u>24.343.941</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> kr.	<u>31.12.2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		295.997	3.807.278
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>3.500.000</u>	<u>7.000.000</u>
Egenkapital	5	<u>3.845.997</u>	<u>10.857.278</u>
Hensættelse til udskudt skat		0	258.449
Andre hensættelser		<u>282.908</u>	<u>1.321.440</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>282.908</u>	<u>1.579.889</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	11.857.086
Anden gæld		<u>95.411</u>	<u>49.688</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>95.411</u>	<u>11.906.774</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>95.411</u>	<u>11.906.774</u>
Passiver i alt		<u>4.224.316</u>	<u>24.343.941</u>
Eventualforpligtelser	7		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1 Særlige poster		
Eksterne omkostninger		
Management fee	0	1.321.440
	0	1.321.440
<p>Selskabet har indgået kontrakt med selskabsadministrator om honorar ved afhændelse af aktivitet. Omkostningen er af engangskaraktter.</p>		
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.195.804	-806.214
Salg af investeringsejendomme	1.052.667	1.111.143
Værdiregulering investeringsejendomme	-143.137	304.929
	-143.137	304.929
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	232.562
Årets udskudte skat	-258.449	-157.184
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	4.258
	-258.449	79.636

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	19.244.196
Afgang i årets løb	<u>-16.657.928</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>2.586.268</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	1.195.804
Årets værdireguleringer	-25.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-682.072</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>488.732</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>3.075.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på realiseret salgpris i efterfølgende periode.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	3.807.278	7.000.000	10.857.278
Betalt ordinært udbytte	0	0	-7.000.000	-7.000.000
Årets resultat	0	-3.511.281	3.500.000	-11.281
Egenkapital 31. december 2019	50.000	295.997	3.500.000	3.845.997

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	11.847.911	5.000.000	16.897.911
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	-8.040.633	7.000.000	-1.040.633
Egenkapital 31. december 2018	50.000	3.807.278	7.000.000	10.857.278

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.314.119	0	0	0
Anden gæld	246.511	0	0	0
Forudbetalt leje og deposita	296.456	0	0	0
	11.857.086	0	0	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale, som kan opsiges med 3 måneders varsel. Pr. 31. december 2019 udgør denne forpligtelse tkr. 60.