

Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS
Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K

Årsrapport 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
generalforsamling d. 21. april 2023

Dirigent
Rasmus Bonde Greis

CVR-nr. 37 18 94 48

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december	5
Balance pr. 31. december	6

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2023

Direktion

Rasmus Bonde Greis
Direktør

Christian Rossing Lønberg
Direktør

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS
Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K

Telefon: 70 27 10 60

Hjemmeside: www.copenhagencapital.dk

E-mail: kontakt@copenhagencapital.dk

CVR-nr. 37 18 94 48

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Rasmus Bonde Greis, direktør

Christian Rossing Lønberg, direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom, samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold i selskabet. Selskabet leverer et resultatet i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabsårets afslutning som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.088.264	896.731
Dagsværdiregulering ejendomme	6	1.700.000	2.645.850
Dagsværdiregulering realkredit		4.466.766	587.034
Resultat før finansielle poster		7.255.030	4.129.614
Finansielle indtægter	3	0	287
Finansielle omkostninger	4	-460.868	-570.331
Resultat før skat		6.794.162	3.559.569
Skat af årets resultat	5	-1.489.880	-783.106
Årets resultat		5.304.282	2.776.463
Resultatdisponering			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		5.304.282	2.776.463
Resultatdisponering i alt		5.304.282	2.776.463

Balance pr. 31. december

Aktiver	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme	6	34.400.000	32.700.000
Materielle anlægsaktiver		34.400.000	32.700.000
Tilgodehavender fra salg		19.406	27.011
Andre tilgodehavender		204.870	240.094
Tilgodehavender		224.276	267.105
Likvide beholdninger		115.375	118.982
Omsætningsaktiver		339.651	386.087
Aktiver i alt		34.739.651	33.086.087

Balance pr. 31. december

Passiver	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		12.019.609	6.715.327
Egenkapital		12.069.609	6.765.327
Hensættelse til udskudt skat		5.319.044	3.967.061
Hensatte forpligtigelser		5.319.044	3.967.061
Gæld til realkreditinstitutter	7	13.413.680	18.131.002
Langfristede gældsforpligtigelser		13.413.680	18.131.002
Gæld til realkreditinstitutter		247.631	242.074
Deposita og forudbetalt leje	7	689.771	676.245
Lovpligtige vedligeholdelse	7	99.156	100.612
Anden gæld		14.720	90.951
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	2.748.142	2.937.441
Skyldig skat		137.897	175.373
Kortfristede gældsforpligtigelser		3.937.318	4.222.697
Gældsforpligtigelser		17.350.997	22.353.698
Passiver i alt		34.739.651	33.086.087

Noter:

- Note 1 – Anvendt regnskabspraksis
- Note 2 – Personaleomkostninger
- Note 3 – Finansielle indtægter
- Note 4 – Finansielle omkostninger
- Note 5 – Skat af årets resultat
- Note 6 – Investeringsejendomme
- Note 7 – Langfristede gældsforpligtigelser
- Note 8 – Eventualforpligtigelser
- Note 9 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser
- Note 10 – Nærtstående parter
- Note 11 – Efterfølgende begivenheder

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for selskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C og IFRS 9 for så vidt angår indregning og måling af finansielle instrumenter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra tidligere år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå 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 fragå selskabet, og forpligtelsens 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste eller -tab

I resultatopgørelse er nettoomsætningen, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, forsat

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renter og rykkergebyrer opkrævet hos lejere eller rente fra koncerninterne mellemværender.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renter og bidrag fra realkreditlån samt eventuelle gebyrer og rentekomkostninger til leverandører eller rente fra koncerninterne mellemværender.

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme omfatter værdireguleringer af selskabets ejendom.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af danske regler om tvungen sambeskatning med Copenhagen Capital A/S.

Moderselskabet, Copenhagen Capital A/S, er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, 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.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af ejendomme, som besiddes med henblik på lejeindtægter og værdistigninger. Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdiregulering af ejendomme.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 10-19 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom samt en terminalværdi, der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom.

Investeringsejendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, forsat

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra lejere og koncernfordringer. Der foretages direkte nedskrivninger af tilgodehavender til det forventede fremtidig tab, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitors betalingssevne er forringet. Nedskrivninger foretages til opgjort nettorealisationsværdi. Et tab bliver indregnet efter ECL-modellen i resultatopgørelsen på samme tidspunkt, som det modregnes i tilgodehavendet. Der foretages desuden nedskrivning for sandsynlige tab indenfor 12 måneder for alle tilgodehavender.

Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår og måles til kostpris

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, forsat

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i danske pengeinstitutter.

Skyldig skat 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 aconto skatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag". Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Måling af realkredit til dagsværdi

Finansiering af selskabets investeringer sker primært med realkreditgæld, der optages individuelt for den enkelte ejendom. Uanset om en investeringsejendom på et fremtidigt tidspunkt afhændes ved at sælge aktierne i ejendomsselskabet eller selve ejendommen, vil realkreditgælden blive afhændet eller afviklet i samme forbindelse til gældens kursværdi. Selskabets afkast består således både af værdireguleringer af investeringsejendommene og af den tilhørende realkreditgæld. Derfor måles, overvåges og rapporteres begge dele løbende til dagsværdi til selskabets direktion.

Dagsværdi af realkreditgæld

Dagsværdi af realkreditgæld opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for selskabets egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom der er stillet til sikkerhed for realkreditgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. Som følge af at realkreditgæld alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet, at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 1 i dagsværdihierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i selskabets kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udstedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for den enkelte ejendom.

Gældsforpligtelse

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Realkreditgæld måles efter første indregning til dagsværdi med udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed.

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

	2022	2021
	kr.	kr.
Note 2 - Personalemkostninger		
Lønoms-kostninger afholdes af andet selskab		
Note 3 - Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra kreditinstitutter, mellemværende mv	0	287
	0	287
Note 4 – Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger og bidrag til kreditinstitutter	324.540	321.025
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	136.328	249.306
	460.868	554.896
Note 5 - Skat af årets resultat		
Aktuel skat	137.897	71.622
Ændring i udskudt skat	1.351.983	711.484
	1.489.880	783.106
Note 6 - Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	23.226.711	23.272.561
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	-45.850
Kostpris 31. december	23.226.711	23.226.711
Op- og nedskrivninger 1. januar	9.473.289	6.827.440
Årets op- og nedskrivninger	1.700.000	2.645.850
Op- og nedskrivninger 31. december	11.173.289	9.473.289
Dagsværdi 31.december	34.400.000	32.700.000

Følgende centrale forudsætninger er anvendt for ejendommen ved værdiansættelse:

Ejendoms- Værdi t.kr	Vægtet Afkastkrav	kr. pr. m2	M2 Total	M2 Bolig	M2 Erhverv mv.
34.400	3,63%	33.925	1.014	1.014	0
Afkastkrav +0,5% t.kr	Afkastkrav -0,5% t.kr				
4.400	5.900				

Der er i terminalperiode benyttet en stabiliseret inflation på 2% p.a.

Note 6 – Investeringsejendomme, forsat

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Selskabets ejendom bliver efter en turnusordning vedtaget af bestyrelsen hos moderselskabet Copenhagen Capital A/S, minimum hvert 3. år vurderet af en ekstern valuar.

Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Colliers International. I de mellemliggende år opdateres Colliers seneste værdiansættelse med ændrede forudsætninger i form af opdateret afkastkrav, nye lejeaftaler, indeksering af lejeniveauer, ændringer i driftsomkostninger mv. DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for ejendommen, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres.

Budgetterne omfatter op til 10-19 år, hvor i der er indarbejdet den forventet udvikling af ejendommen. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav ekskl. inflation i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og anbefalinger.

Note 7 – Langfristede gældsforpligtigelser

2022

Kr.	Forfaldstidspunkt			Total
	0-1 år	1-5 år	>5 år	
Realkreditgæld	247.631	1.278.598	17.551.211	19.077.440
Deposita og forudbetalt leje	689.771	0	0	689.771
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.748.142	0	0	2.748.142

Likviditetsrisici

Selskabets finansieringsaftaler indeholder sædvanlige standard misligholdelsesbestemmelser, og der er ikke afgivet covenants, der kan bringe låneaftalerne i misligholdelse ved markedsmæssige udsving i ejendomsværdierne. Selskabet anvender hverken driftskreditter eller juniorlån, hvorfor der ikke kan opstå likviditetsrisiko i forbindelse med opsigelse heraf. Der optages dog bygge- og bridgefaciliteter i forbindelse med finansiering af konkrete projekter, hvor der foreligger tilsagn om endelig langfristet finansiering.

Det er selskabets politik, at 1) foretage lånoptagelse med pant i ejendommene ved op til 30-årige realkreditlån med eller uden afdrag, 2) ved ejendomsakkvisitioner skal driftens likviditetsbidrag efter afdrag være positiv på købstidspunktet af ejendommen (eller forventes at blive det ved erhvervelse af ejendomme med ledige lejemål).

Det er målsætningen, at løbetiden på selskabets fremmedkapital er langsigtet og minimum med gennemsnitlig 10-års løbetid.

Selskabets realkreditlån består af en kombination af 30-årige annuitetslån. Der er både lån med og uden afdrag.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 39,83%.

Herudover anvender selskabet ikke uncommitted bankgæld, da direktionen ikke finder uncommitted bankfinansiering hensigtsmæssig til langsigtet finansiering af illikvide aktiver som ejendomme.

Renterisici

Selskabet er som følge af sine investeringer og finansiering eksponeret overfor ændringer i renteniveauet. Direktionen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler. Selskabet tilstræber en stabil låneportefølje med en væsentlig del af lånene placeret i fastforrentede lån.

Selskabets realkreditlån består af 30-årige annuitetslån til fast rente. For 2022 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats, inkl. bidrag på selskabets realkreditgæld, ca. 1,69%

Note 8 – Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Copenhagen Capital A/S, der er administrationsselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Note 9 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld på 19.077 t.kr. til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets investeringsejendom med en værdi af 34.4000 t.kr. og anparter.

Note 10 – Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S, Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K.

Koncernen varetager selv administration og drift af ejendommen, hvorved der er koncerninterne transaktioner som følge heraf. Derudover tilgodehavender eller gæld til moderselskabet, som renteberegnes. Alle transaktioner sker på markedsmæssige vilkår.

Note 11 – Efterfølgende begivenheder

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabsårets afslutning som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.