

## **CONTAINERHUSENE APS**

Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr. 38 26 15 09

**Årsrapport for perioden**  
**1. juli 2020 til 30. juni 2021**  
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. november 2021

---

Claus Høxbro  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for CONTAINERHUSENE APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2021

### **Direktion**

Klaus Kastbjerg

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i CONTAINERHUSENE APS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CONTAINERHUSENE APS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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, den 30. november 2021

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CONTAINERHUSENE APS  
Kalkbrænderiløbskaj 4  
2100 København Ø

CVR-nr.: 38 26 15 09

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 1. juli 2015

Hjemsted: København

### Direktion

Klaus Kastbjerg

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Investeringsjendommene består af udviklingsprojekt "containerhuse" beliggende i Storkøbenhavn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 11.553.508, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 33.345.364.

Investeringsjendommene måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2021 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast. Dagsværdien er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til beliggenhed, markedets afkastkrav, investeringsaktivets særlige beskaffenhed (bygninger på lejet grund), indgåede lejekontrakter, områdets udviklingshorisont, og andre forhold. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller investeringsjendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsjendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Vi henviser til noten "Investeringsjendomme"

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CONTAINERHUSENE APS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre relaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Værdiregulering baseres på fremtidig driftsafkast, og et individuelt fastsat afkastningskrav.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i containerhuse på lejet grund, der måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

**Resultatopgørelse**  
**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
<b>Drift af investeringsejendomme</b>		<b>2.239.194</b>	<b>2.110</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>12.580.151</u>	<u>2.282</u>
<b>Afkast af investeringsejendomme</b>		<b>14.819.345</b>	<b>4.392</b>
Finansielle indtægter		2.786	7
Finansielle omkostninger		<u>-9.941</u>	<u>-9</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.812.190</b>	<b>4.390</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-3.258.682</u>	<u>-966</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>11.553.508</u></b>	<b><u>3.424</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		2.368.462	1.952
Overført resultat		<u>9.185.046</u>	<u>1.472</u>
		<b><u>11.553.508</u></b>	<b><u>3.424</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		44.100.000	28.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>44.100.000</b>	<b>28.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>44.100.000</b>	<b>28.500</b>
Tilgodehavender hos kunder		123.030	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.368.462	1.952
Periodeafgrænsningsposter		107.746	97
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.599.238</b>	<b>2.049</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>254.187</b>	<b>51</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.853.425</b>	<b>2.100</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>46.953.425</b>	<b>30.600</b>

## Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		30.926.902	21.742
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.368.462	1.952
<b>Egenkapital</b>		<b><u>33.345.364</u></b>	<b><u>23.744</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		8.197.626	5.131
Andre hensættelser		3.000.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>11.197.626</u></b>	<b><u>5.131</u></b>
Selskabsskat		191.905	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>191.905</u></b>	<b><u>0</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		353.691	208
Leverandører af varer og tjenesteydelser		196.936	171
Anden gæld		206.590	150
Deposita		1.461.313	1.196
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.218.530</u></b>	<b><u>1.725</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.410.435</u></b>	<b><u>1.725</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>46.953.425</u></b>	<b><u>30.600</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Særlige poster			

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	21.741.856	1.952.315	23.744.171
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.952.315	-1.952.315
Årets resultat	0	9.185.046	2.368.462	11.553.508
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>30.926.902</b>	<b>2.368.462</b>	<b>33.345.364</b>

## Noter

	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	191.905	0
Regulering af udskudt skat	<u>3.066.777</u>	<u>966</u>
	<b><u>3.258.682</u></b>	<b><u>966</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Investeringseje ndomme</u>
Kostpris 1. juli 2020		25.084.662
Tilgang i årets løb		<u>19.849</u>
Kostpris 30. juni 2021		<u>25.104.511</u>
Opskrivninger 1. juli 2020		3.415.338
Årets opskrivninger		<u>15.580.151</u>
Opskrivninger 30. juni 2021		<u>18.995.489</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>		<b><u>44.100.000</u></b>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendomme, værdiansat til 44,1 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2021 beregnet ved brug af en afkastbaseret model og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

Investeringsejendommene består af udviklingsprojekt "containerhuse" beliggende i Storkøbenhavn. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejerreserve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, lejet grund, indgåede lejekontrakter, områdets udviklingshorisont, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendommene er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast og containerhusenes særlige beskaffenhed (bygninger på lejet grund). En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen. Ved værdiansættelsen pr. 30.06.2021 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 15. Tidligere år er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 10. Med fradrag af beløb for skøn vedrørende risiko for ekspropriation.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 42.486 t.DKK og 45.794 t.DKK.



## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

#### **Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Unionkul Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Investeringsejendommene bogført værdi på t.kr. 44.100, er stillet til sikkerhed for gæld i koncernselskab, Unionkul Warehouse ApS.

Den årlige grundleje m.m. til Udviklingsselskabet By & Havn I/S udgør t.kr. 425. Lejekontrakten er uopsigelig indtil 2027. Selskabet har stillet garanti overfor Udviklingsselskabet By & Havn I/S m.m. på t.kr. 358.