

---

# ***Musicon, matrikel 5a P/S***

c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4.,  
1609 København V

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 26/10 2017 - 31/12 2018)

---

CVR-nr. 39 03 65 41

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/3 2019

Peder Sehested Lund  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 26. oktober 2017 - 31. december 2018 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. oktober 2017 - 31. december 2018 for Musicon, matrikel 5a P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2019

## Direktion

Michael Mølgaard Brixhuus

John Bødker

## Bestyrelse

Niels Lorentz Nielsen  
formand

Tue Biede Koch

Michael Mølgaard Brixhuus

Morten Sahrner Brixhuus

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Musicon, matrikel 5a P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. oktober 2017 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Musicon, matrikel 5a P/S for regnskabsåret 26. oktober 2017 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 20. marts 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Lasse Hartlev  
statsautoriseret revisor  
mne34350

# Selskabsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Selskabet</b>    | Musicon, matrikel 5a P/S<br>c/o Core Property Management P/S<br>Axeltorv 2N, 4.<br>1609 København V<br><br>Telefon: 31 18 84 40<br>Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a><br><br>CVR-nr.: 39 03 65 41<br>Regnskabsperiode: 26. oktober 2017 - 31. december 2018<br>Hjemstedskommune: København |
| <b>Komplementar</b> | Komplementarselskabet Musicon ApS  |
| <b>Bestyrelse</b>   | Niels Lorentz Nielsen, formand<br>Tue Biede Koch<br>Michael Mølgaard Brixhuus<br>Morten Sahner Brixhuus  |
| <b>Direktion</b>    | Michael Mølgaard Brixhuus<br>John Bødker   |
| <b>Revision</b>     | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup  |

## Resultatopgørelse 26. oktober 2017 - 31. december 2018

|   | <u>Note</u> | <u>2017/18</u><br>TDKK<br>14 mdr. |
|---|-------------|-----------------------------------|
| Driftsomkostninger                          |             | -5                                |
| Administrationsomkostninger                 |             | -13                               |
| <b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b> |             | <b>-18</b>                        |
| Værdiregulering af investeringsaktiver      | 3           | 29.860                            |
| <b>Årets resultat</b>                       |             | <b>29.842</b>                     |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Overført resultat | 29.842        |
|                   | <b>29.842</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                       | <u>Note</u> | <u>2018</u><br>TDKK |
|---------------------------------------|-------------|---------------------|
| Investeringsejendomme under udførelse |             | 66.084              |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       | 4           | <b>66.084</b>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>                  |             | <b>66.084</b>       |
| Andre tilgodehavender                 |             | 314                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                |             | <b>314</b>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |             | <b>125</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              |             | <b>439</b>          |
| <b>Aktiver</b>                        |             | <b>66.523</b>       |



# Balance 31. december

## Passiver

|   | <u>Note</u> | <u>2018</u><br>TDKK  |
|---|-------------|----------------------|
| Selskabskapital                                   |             | 500                  |
| Ikke indbetalt selskabskapital                    |             | -375                 |
| Overført resultat                                 |             | <u>29.842</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                                |             | <b><u>29.967</u></b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |             | 36.551               |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |             | <u>5</u>             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |             | <b><u>36.556</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |             | <b><u>36.556</u></b> |
| <b>Passiver</b>                                   |             | <b><u>66.523</u></b> |
| Begivenheder efter balancedagen                   | 1           |                      |
| Væsentligste aktiviteter                          | 2           |                      |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5           |                      |
| Nærtstående parter                                | 6           |                      |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7           |                      |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u> | <u>Ikke indbetalt</u>  | <u>Overført</u> | <u>I alt</u>  |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|---------------|
|                                 | <u>TDKK</u>            | <u>selskabskapital</u> | <u>resultat</u> | <u>TDKK</u>   |
|                                 |                        | <u>TDKK</u>            | <u>TDKK</u>     |               |
| Egenkapital 26. oktober         | 500                    | -375                   | 0               | 125           |
| Årets resultat                  | 0                      | 0                      | 29.842          | 29.842        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>500</b>             | <b>-375</b>            | <b>29.842</b>   | <b>29.967</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere boligudlejningsejendomme i Danmark. Selskabet har på regnskabsafslutningstidspunktet en investeringsejendom under opførsel. Ejendommen forventes færdigopført og klar til udlejning ultimo 2020.

## 3 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme

2017/18

TDKK  
14 mdr.

29.860

**29.860**

## 4 Materielle anlægsaktiver

Investerings-  
ejendomme un-  
der udførelse

TDKK

Kostpris 26. oktober

0

Tilgang i årets løb

36.224

Kostpris 31. december

36.224

Opskrivninger 26. oktober

0

Årets opskrivninger

29.860

Opskrivninger 31. december

29.860

**Regnskabsmæssig værdi 31. december**

**66.084**

Dagværdien af byggeprojektet er fastlagt i forbindelse med en handel af anparterne i selskabet mellem uafhængige parter i løbet af regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

2018

TDKK

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Kontraktforpligtelser

Selskabet har indgået totalentreprisekontrakter, hvor der pr. 31. december bestod en restforpligtelse på

182.300

## 6 Nærtstående parter

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

OBO VIII Kommanditaktieselskab Ejendomme  
Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

Moderselskab  
Ultimativ moderselskab

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Core Bolig VIII Kommanditaktieselskab

København

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Musicon, matrikel 5a P/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af selskabets investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt selskabets andel af forbrugsudgifter.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder administration, rådgivning, revision o.lign.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

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

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.