



Airport Real Estate ApS

Tuborg Boulevard 12

2900 Hellerup

CVR-nr. 39136465

Årsrapport for 2019

1. januar 2019 - 31. december 2019

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. juli 2020

Christian Baumann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Airport Real Estate 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. maj 2020

Direktion

Christian Baumann
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Airport Real Estate ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Airport Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2019 - 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.

Kapitalberedskabet

Vi henviser til note 4 i regnskabet.

Ledelsens plan for reetablering i 2020 og understøttelse af selskabets drift er beskrevet. Det er ledelsens vurdering at planen er realistisk, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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:

- * 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 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 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 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.

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.

Risskov, den 20. maj 2020

Risskov Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 31574994

Tonny Løbner
Statsautoriseret revisor
mne28824

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Airport Real Estate ApS Tuborg Boulevard 12 2900 Hellerup
Telefon	23429330
E-mail	baumann@risingassets.com
CVR-nr.	39136465
Stiftelsesdato	5. december 2017
Hjemsted	Hellerup
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Christian Baumann, Adm. direktør
Revisor	Risskov Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	86174333
E-mail	info@rr.dk
Hjemmeside	www.rr.dk
CVR-nr.	31574994

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i via direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber, at drive virksomhed med handel og udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -19.343, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 85.606.151, og en egenkapital på kr. -13.

Kapitalberedskabet

Selskabets kapital er reetableret i 2020 idet selskabet har modtaget acontoudbytte fra driftselskabet på 50.000 kr. Selskabets kreditorer har meddelt at de træder tilbage for tilskrivning og opkrævning af renter af selskabets gæld stor kr. 85.580.922 for året 2020 ligesom samme kreditorer har tiltrådt udbyttebetaling af kr. 50.000 for året 2019 med henblik på retablering af selskabets egenkapital, således at långivere understøtter selskabets drift ved ikke at beregne og opkræve renter eller afdrag for året 2020.

Ledelsen er bekendt med reglerne i selskabslovens §119 og har derfor sørget for reetablering, og at kapitalkravsbestemmelserne vil blive opfyldt ved egen positiv indtjening i 2020. Datterselskabet generer positive resultater, via et underliggende selskab der udlejer fast ejendom med en lang lejekontrakt.

Holdingselskabets drift består i at det underliggende datterselskab genererer positive resultater, således at det er muligt at afdrage og forrente den gæld, der er optaget i forbindelse med købet af anparterne. På nuværende tidspunkt er markedsrenten CIBOR under 0, således at der ikke påløber renter på gældsrevet. Ledelsen forventer at de budgetterede tal realiseres som forventet.

På den baggrund, er kapitalen reetableret i 2020, og gælden betales tilbage som oprindeligt budgetteret.

Det er ledelsens vurdering, at planen er realistisk, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af Corona virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsmæssige konsekvenser.

Selskabet forventer ikke at gøre brug af de allerede vedtagne støttetiltag fra myndighederne. Ledelsen vurderer, at selskabet ikke bliver direkte berørt af Covid-19, og aflægger regnskabet uden ændringer i skøn, vurderinger, going concern og regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Airport Real Estate ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af regnskabsposten andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed eller den associerede virksomhed i ejerperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Bruttotab		-19.343	-30.670
Driftsresultat		<u>-19.343</u>	<u>-30.670</u>
Resultat før skat		<u>-19.343</u>	<u>-30.670</u>
Årets resultat		<u>-19.343</u>	<u>-30.670</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-19.343</u>	<u>-30.670</u>
Resultatdisponering		<u>-19.343</u>	<u>-30.670</u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1, 2	85.580.922	85.580.922
Finansielle anlægsaktiver		85.580.922	85.580.922
Anlægsaktiver		85.580.922	85.580.922
Andre tilgodehavender		24.330	24.330
Tilgodehavender		24.330	24.330
Likvide beholdninger		899	0
Omsætningsaktiver		25.229	24.330
Aktiver		85.606.151	85.605.252

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-50.013	-30.670
Egenkapital		-13	19.330
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		85.580.922	85.580.922
Langfristede gældsforpligtelser	3	85.580.922	85.580.922
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		20.242	0
Kortfristede gældsforpligtelser		25.242	5.000
Gældsforpligtelser		85.606.164	85.585.922
Passiver		85.606.151	85.605.252
Usikkerhed om going concern	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Udsudte skatteaktiver og forpligtelser	6		
Information om antal ansatte	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-30.670	19.330
Årets resultat		-19.343	-19.343
Egenkapital 31. december 2019	50.000	-50.013	-13

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

	2019	2017/18
1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	85.580.922	0
Tilgang i årets løb	0	85.580.922
Kostpris ultimo	85.580.922	85.580.922
Regnskabsmæssig værdi ultimo	85.580.922	85.580.922

2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Copenhagen Facility Management ApS	Hellerup	100,00	75.697.971	5.420.464
			75.697.971	5.420.464

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gældsbrief	85.580.922	0	68.319.530
	85.580.922	0	68.319.530

4. Kapitalberedskabet

Selskabets kapital er reetableret i 2020 idet selskabet har modtaget acoutoudbytte fra driftselskabet på 50.000 kr. Selskabets kreditorer har meddelt at de træder tilbage for tilskrivning og opkrævning af renter af selskabets gæld stor kr. 85.580.922 for året 2020 ligesom samme kreditorer har tiltrådt udbyttebetaling af kr. 50.000 for året 2019 med henblik på retablering af selskabets egenkapital, således at långivere understøtter selskabets drift ved ikke at beregne og opkræve renter eller afdrag for året 2020.

Ledelsen er bekendt med reglerne i selskabslovens §119 og har derfor sørget for reetablering, og at kapitalkravsbestemmelserne vil blive opfyldt ved egen positiv indtjening i 2020. Datterselskabet generer positive resultater, via et underliggende selskab der udlejer fast ejendom med en lang lejekontrakt.

Holdingselskabets drift består i; at det underliggende datterselskab genererer positive resultater, således at det er muligt at afdrage og forrente den gæld, der er optaget i forbindelse med købet af anparterne. På nuværende tidspunkt er markedsrenten CIBOR under 0, således at der ikke påløber renter på gældsbriefet. Ledelsen forventer at de budgetterede tal realiseres som forventet.

På den baggrund, er kapitalen reetableret i 2020, og gælden betales tilbage som oprindeligt budgetteret. Det er ledelsens vurdering, at planen er realistisk, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gældsbrief er kapitalandele i selskabet, samt datterselskabets kapitalandele pantsat med tilhørende udbytte- og stemmerettigheder. Der er ligeledes foretaget udbyttebegrænsning i selskabet.

6. Udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Der er regnskabsmæssigt ikke indregnet et udskudt skatteaktiv på 49.343 kr.

Noter

2019

2017/18

7. Information om antal ansatte

Der har i regnskabsåret gennemsnitlig været 0 ansatte.