

Vestre Ringgade 61
Aarhus N

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

Airport Real Estate ApS

Tuborg Boulevard 12,
2900 Hellerup

CVR-nr. 39136465

Årsrapport for 2020

1. januar 2020 - 31. december 2020

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. juli 2021

Christian Baumann
Dirigent

Medlem af:

 REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 8. juli 2021

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 2020 - 31. december 2020, 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 4. Det fremgår heraf, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder. 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 regnskabsbrugerne 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 8. juli 2021

**Kovsted og Skovgård Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 38751646

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 2020 - 31. december 2020
Direktion	Christian Baumann, Adm. direktør
Revisor	Kovsted og Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	70 22 09 99
E-mail	mail@kovsted.dk
Hjemmeside	www.kovsted.dk
CVR-nr.	38751646

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 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 26.971.839, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 102.702.072, og en egenkapital på kr. 17.088.875.

Usikkerhed ved værdiansættelse af kapitalandele

Der er væsentlig usikkerhed ved værdiansættelse af kapitalandelene i datterselskabet. Det underliggende datterselskab ejer et ejendomsselskab, hvor ejendommen udlejes til en virksomhed, der er underleverandør til kunder i luftfartsbranchen.

Kapitalandelene i ejendomsselskabet er meget påvirket af værdiansættelsen af ejendommen, da den udgør 93% af selskabets aktiver.

Ejendommen indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, kendskab til ejendommens omkostninger, samt tomgangslejemål. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,42%.

En ændring på +0,25% i afkastkrav vil medføre en negativ værdiregulering på ejendommen på 12,6 mio. kr.

En ændring på -0,25% i afkastkrav vil medføre en positiv værdiregulering af ejendommen på 13,6 mio. kr.

Værdireguleringen vil få en direkte indvirkning på indregningen af resultatet af kapitalandelene for selskabets datterselskab.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Airport Real Estate ApS for 2020 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Kapitalandele i tilknyttede virksomheder har tidligere været indregnet til kostpris, men ændres i år til at blive indregnet til indre værdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne udgør pr 31. december 2020:

- * Årets skat af praksisændringerne udgør 0 kr.
- * Årets resultat efter skat 26.979.898 kr.
- * Balancesummen 17.096.947 kr.
- * Egenkapitalen 17.096.947 kr.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne udgør -9.882.951 kr.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.,

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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.

Anden gæld

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	2020 kr.	2019 kr.
Bruttotab		-7.942	-19.343
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		26.979.898	0
Finansielle omkostninger		-117	0
Resultat før skat		26.971.839	-19.343
Årets resultat		26.971.839	-19.343
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		17.096.947	0
Overført resultat		9.874.892	-19.343
Resultatdisponering		26.971.839	-19.343

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1, 2	102.677.869	75.697.971
Finansielle anlægsaktiver		102.677.869	75.697.971
Anlægsaktiver		102.677.869	75.697.971
Andre tilgodehavender		0	24.330
Tilgodehavender		0	24.330
Likvide beholdninger		24.203	899
Omsætningsaktiver		24.203	25.229
Aktiver		102.702.072	75.723.200

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		17.096.947	0
Overført resultat		-58.072	-9.932.964
Egenkapital		17.088.875	-9.882.964
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		27.274	20.242
Kortfristede gældsforpligtelser		32.274	25.242
Gældsforpligtelser		85.613.196	85.606.164
Passiver		102.702.071	75.723.200
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Udskudte skatteaktiver og forpligtelser	6		
Information om antal ansatte	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-50.013	0	-13
Akkumuleret virkning af ændring, i anvendt regnskabspraksis		-9.882.951		-9.882.951
Korrigeret egenkapital 1. januar 2020	50.000	-9.932.964	0	-9.882.964
Årets resultat		9.874.892	17.096.947	26.971.839
Egenkapital 31. december 2020	50.000	-58.072	17.096.947	17.088.875

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

	2020	2019
1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	85.580.922	85.580.922
Kostpris ultimo	85.580.922	85.580.922
Årets resultat	26.979.898	0
Overført fra andre poster	-9.882.951	0
Opskrivninger ultimo	17.096.947	0
Af- og nedskrivninger primo	-9.882.951	0
Årets nedskrivninger	0	-9.882.951
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	9.882.951	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-9.882.951
Regnskabsmæssig værdi ultimo	102.677.869	75.697.971

2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Copenhagen Facility Management ApS	Hellerup	100,00	102.677.869	26.979.898
			102.677.869	26.979.898

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gældsbev	85.580.922	0	85.580.922
	85.580.922	0	85.580.922

4. Usikkerhed ved værdiansættelse af kapitalandele

Der er væsentlig usikkerhed ved værdiansættelse af kapitalandelene i datterselskabet. Det underliggende datterselskab ejer et ejendomsselskab, hvor ejendommen udlejes til en virksomhed, der er underleverandør til kunder i luftfartsbranchen.

Kapitalandelene i ejendomsselskabet er meget påvirket af værdiansættelsen af ejendommen, da den udgør 93% af selskabets aktiver.

Ejendommen indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, kendskab til ejendommens omkostninger, samt tomgangslejemål. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,42%.

En ændring på +0,25% i afkastkrav vil medføre en negativ værdiregulering af ejendommen på 12,6 mio. kr.

En ændring på -0,25% i afkastkrav vil medføre en positiv værdiregulering af ejendommen på 13,6 mio. kr.

Værdireguleringen vil få en direkte indvirkning på indregningen af resultatet af kapitalandelene for selskabets datterselskab.

Noter

2020

2019

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gældsbreve 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 12.628 kr.

7. Information om antal ansatte

Der har i regnskabsåret gennemsnitlig været 0 ansatte.