Islevhusvej 31-33 ApS

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

Årsrapport
2. maj 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

26/03/2019

Lars Falster
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 8
Resultatopgørelse 11
Balance 12
Egenkapitalopgørelse 14
Noter 15

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Islevhusvej 31-33 ApS Tingskiftevej 5 2900 Hellerup	
	Telefonnummer:	70271060
	e-mailadresse:	kontakt@copenhagencapital.dk
	CVR-nr:	39542730
	Regnskabsår:	02/05/2018 - 31/12/2018
Revisor	KPMG P/S Dampfærgevej 28 2100 København Ø DK Danmark	
	CVR-nr:	25578198
	P-enhed:	1018974173

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Islevhusvej 31-33 ApS for regnskabsåret 2. maj - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. maj-31. december 2018

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetning indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 26/03/2019

Direktion

Lars Falster

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet forIslevhusvej 3133 ApS for regnskabsåret 2. maj – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 2. maj – 31. december 2018 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 virksomheden 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens 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 virksomheden, 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 bl.a. 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.

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.

København, 26/03/2019

Michael Sten Larsen , mne10488
Statsaut. revisor
KPMG P/S
CVR: 25578198

Jette Kjær Bach , mne19812
Statsaut. revisor
KPMG P/S
CVR: 25578198

Ledelsesberetning

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets bruttofortjeneste udgør 957.841 kr.. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.753.881 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Arsrapporten for selskabet for 2018 er aflagt i overensstemmelse med arsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser fra højere regnskabs-klasse og IFRS (dvs, IFRS 7, IFRS 9, og IFRS 13) for så vidt angår indregning, måling og oplysninger om finansielle instrumenter.

IFRS 9 finansielle instrumenter der er trådt i kraft 1. januar 2018 ændrer nedskrivninger på fordringer til en "expected credit loss" model. Endvidere medfører IFRS 9, at den del af dagsværdiregulering af realkreditgæld, der hidrører fra ændringer i selskabets egen kreditrisiko, skal indregnes direkte i anden totalindkomst. IFRS 9 har i begrænset omfang haft en påvirkning på selskabets regnskab.

Selskabet har i overensstemmelse med standardens overgangsbestemmelser implementeret IFRS 9 med tilbagevirkende kraft uden tilpasning af sammenligningstal. Den akkumulerede effekt af ændringen indregnet i overført overskud i primo egenkapitalen 2018 hidrører fra forøget nedskrivning på tilgodehavender fra salg.

Årsregnskabet er bortset fra ovenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme
Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørede varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med
lejere.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger
Andre driftsiomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og
materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende
drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Administrationsomkostninger
I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i aret til ledelse og administration af koncernen, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme og realkreditgæld
Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne "værdiregulering af investeringsejendomme" og "Dagsværdigregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld

til realkreditinstitutter vedrører alene realkreditgæld i investeringsejendomme.

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

realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlan samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af arets resultat
Arets skat, som bestar af arets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i

resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til arets resultat, og direkte pa egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte pa egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 10 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.

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdi-regulering af ejendomme.

Tilgodehavender
Tilgodehavender males til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegaelse af forventede tab, opgjort efter expected credit loss model.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generelforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af arets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere ars skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.
Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat males efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort pa grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, males 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 males til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat males pa grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, nar 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 pa egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved laneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder males de finansielle forpligtelser bortset fra realkreditgæld til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, sa forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over laneperioden.

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, males til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 2. maj 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		**957.841**
Andre driftsomkostninger		-276.833
Resultat af ordinær primær drift		**681.008**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.660.831
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		13.264
Andre finansielle indtægter		562
Øvrige finansielle omkostninger	1	-825.048
Ordinært resultat før skat		**3.530.617**
Skat af årets resultat	2	-776.736
Årets resultat		**2.753.881**
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		2.753.881
I alt		**2.753.881**

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018
		kr.
Grunde og bygninger		28.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	**3**	**28.100.000**
Anlægsaktiver i alt		**28.100.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.548
Andre tilgodehavender		30.258
Tilgodehavender i alt		**35.806**
Likvide beholdninger		1.161.994
Omsætningsaktiver i alt		**1.197.800**
Aktiver i alt		**29.297.800**

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018
		kr.
Registreret kapital mv.		50.000
Overført resultat		2.753.881
Egenkapital i alt		**2.803.881**
Hensættelse til udskudt skat	4	776.736
Andre hensatte forpligtelser		1.527
Hensatte forpligtelser i alt		**778.263**
Gæld til realkreditinstitutter		16.567.886
Deposita		401.460
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**5**	**16.969.346**
Gæld til realkreditinstitutter		272.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.312
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		8.226.277
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		128.001
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**8.746.310**
Gældsforpligtelser i alt		**25.715.656**
Passiver i alt		**29.297.800**

	Note
Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter	6

Egenkapitalopgørelse 2. maj 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Årets resultat	0	2.753.881	2.753.881
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Egenkapital, ultimo	50.000	2.753.881	2.803.881

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2018 kr.
Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger inkl. amortisering	197.006
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	628.042
	825.048

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	
Sambeskatningsbidrag	0
Regulering af udskudt skat	776.736
	776.736

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Grunde og bygninger

	Grunde og bygninger
	2018
	kr.
Kostpris 2. maj 2018	0
Tilgang i året	24.439.169
Kostpris 31. december 2018	**24.439.169**
Regulering til dagsværdi 2. maj 2018	0
Årets regulering til dagsværdi	3.660.831
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	**3.660.831**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**28.100.000**

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelses-modeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Selskabets ejendom bliver efter en turnusordning vedtaget af bestyrelsen, vurderet af en ekstern valuar. Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Colliers International, Palægade 2-4, 1261 København K.

DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) 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 år afhængig af, om ejendommen er fuldt modnet eller er under udvikling. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrukket inflation. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden anbefalingerne i The European Group of Valuers' Association (TEGoVA).

m2 Bolig	**m2 Erhverv**	**m2 Total**
634	237	871

Ved fastsættelsen af dagsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Afkast krav	5,02%

4. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier	Skattemæssige værdier	Midlertidig forskel
	kr.	kr.	kr.
Materielle anlægsaktiver	28.100.000	24.439.169	3.660.831
Gældsforpligtelse	16.840.606	16.840.606	0
Låneomkostninger	121.285	117.242	4.043
Underskudsfremførsel	0	134.257	-134.257
	45.061.891	**41.531.274**	**3.530.617**
Udskudt skat, 22%			**776.736**

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2/5 2018 Gæld i alt	Afdrag 2018	31/12 2018 Gæld i alt	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Realkreditgæld	0	38.570	16.840.606	272.720	16.567.886
	0	**38.570**	**16.840.606**	**272.720**	**16.567.886**

6. Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter

Selskabet er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret over for visse finansielle risici. Modervirksomheden styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrembringelse og placering af overskudslikviditet.

Bestyrelsen godkender den overordnede finanspolitik for selskabet, der således er en integreret del af den overordnede risikostyring.

Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab, såfremt lejere eller pengeinstitutter ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Selskabets kreditrisici knytter sig til huslejetilgode-havender og indeståender i banker.
Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt lejer eller modpart. Selskabets politik for kreditrisici medfører, at alle større lejere og andre modparter løbende kreditvurdere.

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på 7.314 tkr. (2017: 4.383 tkr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. Selskabet vurderer kontinuerligt, i hvilke pengeinstitutter der kan placeres kontante indskud, og har fastsat grænser for indskuddets størrelse i hvert enkelt institut.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligt-elser i takt med, at de forfalder. Det er selskabetss målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket.

Det er selskabets politik at foretage lånoptagelse med pant i ejendommene ved op til 30-årige realkreditlån med eller uden afdrag.

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

Selskabets finansielle forpligtelser har følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

2018	**Forfaldstidspunkt**			
Kategori	0-1 år	1-5 år	> 5 år	Total
	kr	kr	kr	kr
Realkreditgæld	550.101	2.458.177	32.257.250	18.148.236
Andre forpligtigelser	918.862	0	0	918.862
	1.468.963	**2.458.177**	**32.257.250**	**19.067.098**

Beløbene er baseret på udiskonterede pengestrømme inkl. renter.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 59,93% Med henblik på bedst muligt at sikre elskabets evne til gældsservicering og refinansiering, har bestyrelsen i koncernen besluttet et samlet langsigtet LTV-mål på omkring 70 %.

Markedsrisici

Markedsrisici er risikoen for, at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker selskabets resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

Valutarisici

Selskabets pengestrømme er udelukkende i danske kroner. Selskabet er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

Renterisici

Selskabet er som følge af sine investeringer og finansiering eksponeret over for ænd-ringer i renteniveauet. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

Selskabets lån består af en kombination af 30-årige annuitetslån til fast rente 2,0 %, 20-årige annuitetslån til fast rente 1,5 % og 30-årige annuitetslån med 5-årig rentetilpasning. Der er både lån med og uden afdrag. For 2018 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på selskabets realkreditgæld ca. 2,28 % (2017: 2,76 %).

En væsentlig del af låneporteføljen fast forrentet. Som følge af, at gælden måles til dagværdi, ville et renteniveau, der var +/-0,5 % pr. 31. december 2018 ændre årets resultat efter skat og egenkapitalen med 525tkr.

Kategorier af finansielle instrumenter	**2018**
	kr.
Udlån og tilgodehavender	35.806
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	16.840.606
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	9.534.001
	26.410.413

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Selskabet investerer i ejendomme. Finansiering af investeringerne 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. Selskabetss afkast består således både af værdireguleringer af investeringsejendommen og af den tilhørende realkreditgæld. Derfor måles, overvåges og rapporteres begge dele løbende til dagsværdi til selskabets direktion og bestyrelse.

På baggrund af selskabets finansielle stilling og loan to value for koncernens ejendomme pr. 31. december 2018, er selskabets egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelsen af realkreditgældens dagsværdi. Som følge af at realkreditgæld alene kan indfires, omlægges eller overdrages baseret på børskrsværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet at dagsværdimålingen skal klssificeres som niveau 1 i dagsværdi hierakiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i selskabets kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udestedende realkreditinstitut herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for de enkelte ejendomme.

Den beløbsmæssige størrelse af ændringer i dagsværdien af realkreditgæld, som kan henføres til ændring i egen kreditrisiko er:

Dagsværdi af finansielle instrumenter	**2018**	**2017**
I regnskabsåret	-	-
Akkumuleret	-	-

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

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.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.841 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 28.100 tkr.

9. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Islevhusvej 31-33 ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Copenhagen Capital A/S, Tingskiftevej 5, 2900
Hellerup

Øvrige nærtstående parter:

Moderselskabet Copenhagen Capital A/S og dets dattervirksomheder samt
Bestyrelsen og direktionen

Copenhagen Capital A/S, administrationshonorar i 2018 tkr. 210

Copenhagen Capital A/S, lån til selskabet udgjorde ultimo 2018 tkr. 8.226 inkl rente. tkr. 628

Copenhagen Capital kautionere for selskabet tkr. 16.975 pr. 31. december 2018

Copenhagen Capital A/s indgår i sambeskatning med selskabet, sambeskatningsbidrag kr. 134.257

Der har udover de nævnte ovenfor ikke været transaktioner med bestyrelse, direktion og key management personel i 2018 og 2017.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0