Islevhusvej 31-33 ApS

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
generalforsamling d. 6. april 2021

Dirigent
Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

CVR-nr. 39 54 27 30

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning 2
Selskabsoplysninger 3
Ledelsesberetning 4
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2020 5
Balance pr. 31. december 2020 6
Noter 8

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for Islevhusvej 31-33 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 6. april 2021

Direktion

_____

Lars Falster
Direktør

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e

Selskabsoplysninger

Selskabet
Islevhusvej 31-33 ApS
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

Telefon: 70 27 10 60

Hjemmeside: www.copenhagencapital.dk
E-mail: kontakt@copenhagencapital.dk

CVR-nr. 39 54 27 30
Hjemsted: Hellerup
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion
Lars Falster, direktør

Administration
Copenhagen Property Management ApS
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e

Ledelsesberetning

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

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold
Der er ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold i selskabet. Selskabet leverer et resultatet i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Udbruddet af corona virussen (COVID-19) har haft en væsentlig indflydelse på verdensøkonomien i kalenderåret 2020.
COVID-19 udbruddet har ikke haft væsentlig indflydelse på selskabets forretningsprocesser eller væsentlige aktiviteter.

Selskabet har valgt at fravælge IFRS og at følge anbefalingerne i regnskabsvejledningen for klasse B- og C virksomheder. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret for følgende område:

- Langfristede og kortfristede gæld til kreditinstitutter

For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke sket begivenheder efter regnskabsårets afslutning som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		1.525.613	1.584.695
Driftsomkostninger		-300.683	-311.298
Andre eksterne omkostninger		-151.150	-118.512
Bruttoresultat		***1.073.780***	***1.154.885***
Dagsværdiregulering ejendomme		-2.222.167	3.933.311
Driftsresultat		***-1.148.387***	***5.088.196***
Finansielle indtægter	3	6.078	2.541
Finansielle omkostninger	4	-1.016.381	-904.276
Resultat før skat		***-2.158.690***	***4.186.461***
Skat af årets resultat	5	622.382	-923.875
Årets resultat		***-1.536.308***	***3.262.586***
Resultatdisponering			
Overført resultat		-1.536.308	3.262.586
Resultatdisponering i alt		***-1.536.308***	***3.262.586***

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	30.500.000	32.200.000
Materielle anlægsaktiver		***30.500.000***	***32.200.000***
Andre tilgodehavender		667	17.217
Tilgodehavende skat		29.760	0
Tilgodehavender		***30.427***	***17.217***
Likvide beholdninger		***1.068.523***	***1.019.756***
Omsætningsaktiver		**1.098.950**	**1.036.973**
Aktiver i alt		**31.598.950**	**33.236.973**

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.480.160	6.016.467
Egenkapital		***1.530.160***	***6.066.467***
Udskudt skat		1.053.328	1.645.950
Hensatte forpligtigelser		***1.053.328***	***1.645.950***
Realkreditgæld	7	15.915.257	16.296.690
Deposita og forudbetalt leje	7	725.904	596.149
Lovpligtige vedligeholdelse	7	7.633	4.580
Gæld til tilknyttet virksomheder	7	11.925.855	8.172.066
Langfristede gældsforpligtigelser		***28.574.649***	***25.069.485***
Kortfristet del af realkreditgæld	7	388.000	271.324
Leverandørgæld		559	24.936
Skyldig skat		0	54.661
Anden gæld		52.254	104.150
Kortfristede gældsforpligtelser		***440.813***	***455.071***
Gældsforpligtelser		**29.015.462**	**25.524.556**
Passiver i alt		**31.598.950**	**33.236.973**

Øvrige noter:
Note 1 – Anvendt regnskabspraksis
Note 2 – Personaleomkostninger
Note 8 – Eventualforpligtelser
Note 9 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser
Note 10 – Nærtstående parter

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Islevhusvej 31-33 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis
Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

• Langfristede og kortfristede gæld til kreditinstitutter samt tilhørende effekt i resultatopgørelsen, som følge af tidligere dagsværdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabet har fravalgt bestemmelserne IFRS (dvs, IFRS 7, IFRS 9, og IFRS 13) for så vidt angår indregning, måling og oplysninger om finansielle instrumenter. Realkreditgæld har tidligere været indregnet til dagsværdi. Ledelsen har besluttet udelukket at aflægge årsregnskabet efter årsregnskabsloven, hvor realkreditgæld tilpasses til indregning og måling efter amortiseret kostpris. Ledelsens opfattelse er at ændringen giver et retvisende billede af selskabets aktiver, forpligtelser og resultat. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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

• Årets resultat før skat reduceres med 537 t.kr.
• Årets skat af praksisændringen udgør 30 t.kr.
• Årets resultat efter skat reduceres med 567 t.kr.
• Balancesummen forøges med 30 t.kr.
• Egenkapitalen forøges med 566 t.kr. For 2019 er årets resultat efter skat reduceret med 0 t.kr., balancesum reduceres med 0 t.kr. og egenkapitalen forøget med 0 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år

Resultatopgørelse

Nettoomsætning
Nettoomsætning består af lejeindtægter fra lejemål, som indgår i selskabets ejendom. Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen periodisk i overensstemmelse med tidspunktet lejen udføres og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Driftsomkostninger
Driftsomkostninger består af omkostninger til at drive selskabets ejendomme, som f.eks. ejendomsskat, forsikring, ejendomsadministration, fælles el og forbrug, forbrugsregnskaber mv. Driftsomkostningerne indarbejdes i regnskabet periodisk i perioden i de vedrører.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til typisk at drive selskabet. Disse omkostninger er f.eks. revisor, regnskabshonorar og øvrige selskabsadministrative omkostninger.

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, forsat

Finansielle indtægter
Finansielle indtægter består af renter og rykkergebyrer opkrævet hos lejere eller rente fra koncerninterne mellemværender.

Finansielle omkostninger
Finansielle omkostninger består af renter og bidrag fra realkreditlån samt eventuelle gebyrer og renteomkostninger til leverandører eller rente fra koncerninterne mellemværender.

Dagsværdiregulering af ejendomme
Dagsværdiregulering af ejendomme omfatter værdireguleringer af selskabets ejendom.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balance

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme består af ejendomme, som besiddes med henblik på lejeindtægter og værdistigninger.

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

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdiregulering af ejendomme.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 12 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 måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af tab. Eventuelle tab opgøres ud fra et skøn og den forventet værdi og indarbejdes på tidspunktet, tabet vurderes sandsynligt.

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, forsat

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i danske pengeinstitutter.

Skyldig skat 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 aconto skatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende sambeskatningsbidrag” eller ”Skyldigt sambeskatningsbidrag”. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelse
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e

Noter

	2020	2019
Note 2 - Personaleomkostninger	**Kr.**	**Kr.**
Virksomheden har ingen ansatte		
Note 3 - Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra kreditinstitutter, mellemværende mv	6.078	2.541
	6.078	**2.541**
Note 4 - Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger og bidrag til kreditinstitutter	292.253	282.026
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	724.128	622.250
	1.016.381	**904.276**
Note 5 - Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-29.760	54.661
Ændring i udskudt skat	-592.622	869.214
	-622.382	**923.875**

Note 6 - Investeringsejendomme

Følgende centrale forudsætninger er anvendt for ejendommen ved værdiansættelse:

Budget Indtægter	***Budget Omkostninger***	***Budget Cash flow***	***Budget Capex mv.***	***Ejendoms-værdi***	***Afkastkrav***
1.674	-340	1.334	67	30.500	4,74%
kr. pr. m2	***M2 Bolig***	***M2 Erhverv mv.***	***Ændr.leje +/- 10%***	***Ændr. +0,5 afkastkrav***	***Ændr. -0,5 afkastkrav***
21.464	900	521	4.779	-3.010	3.737

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e

Noter

Note 6 – Investeringsejendomme, forsat

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 hos moderselskabet Copenhagen Capital A/S, minimum hvert 3. år vurderet af en ekstern valuar.

Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Colliers International. I de mellemliggende år opdateres Colliers seneste værdiansættelse med ændrede forudsætninger i form af opdateret afkastkrav, nye lejeaftaler, indeksering af lejeniveauer, ændringer i driftsomkostninger mv. DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) 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 12 år, hvor i der er indarbejdet den forventet udvikling af ejendommen. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav ekskl. inflation i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og anbefaleringer.

Note 7 – Langfristede gældsforpligtigelser

2020		**Forfaldstidspunkt**		
Kategori	**0-1 år**	**1-5 år**	**>5 år**	**Total**
	kr.	**kr.**	**kr.**	**kr.**
Realkreditgæld	388.000	1.940.000	13.975.257	16.303.257
Deposita og forudbetalt leje	0	0	725.904	725.904
Lovpligtige vedligeholdelse	0	0	7.633	7.633
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	11.925.855	11.925.855

Note 8 – Eventualforpligtelser

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.

Note 9 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld på 16.303 t.kr. til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets investeringsejendom med en værdi af 30.500 t.kr. og anparter.

Note 10 – Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S, Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup.

Koncernen varetager selv administration og drift af ejendommen, hvorved der er koncerninterne transaktioner som følge heraf. Derudover tilgodehavender eller gæld til moderselskabet, som renteberegnes. Alle transaktioner sker på markedsmæssige vilkår.

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e

Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringsservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument."

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-578476460880

Lars Falster
Adm. Direktør, Copenhagen Capital A/S

06-04-2021 14:54

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringsservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.
Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e

Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen
beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument
Islevhusvej 31-33 ApS.pdf

Øvrige dokumenter i transaktionen
Ulrikkenborg Alle 13-17 ApS.pdf
Skindergade 40 ApS.pdf
Prinsessegade 61-63 ApS.pdf
Møllegade 3 ApS.pdf
Fanøgade 35-37 ApS.pdf
Ewaldsgade 6 ApS.pdf
Niels Hemmingsens Gade 4 ApS.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle partere på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter
Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2021-04-06 14:43	Underskriftsprocessen er startet
2021-04-06 14:43	En besked er sendt til Lars Falster
2021-04-06 14:51	Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Lars Falster og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 87.49.147.123
2021-04-06 14:54	Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Lars Falster
2021-04-06 14:54	Lars Falster har underskrevet dokumentet Islevhusvej 31-33 ApS.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-578476460880)
2021-04-06 14:56	Alle dokumenter sendt til Lars Falster er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: c1d34fa2-2fae-4471-a71d-a4453d2a858e