

URW Fisketorvet A/S

Havneholmen 5
1561 Copenhagen
Denmark

CVR-nr. 40 08 15 34

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

2. juni 2020

Lars Åke Tollemark
dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for URW Fisketorvet A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for virksomhedens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. juni 2020
Direktion:

Lars Åke Tollemark

Bestyrelse:

Jacob Cornelius Warmolt
Lunsingh Tonckens
formand

Michel Charles Dessolain

Lars Åke Tollemark

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i URW Fisketorvet A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for URW Fisketorvet A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 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 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 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 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, den 2. juni 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Kronow
statsaut. revisor
mne19708

Allan Pedersen
statsaut. revisor
mne14952

URW Fisketorvet A/S
Årsrapport 2019
CVR-nr. 40 08 15 34

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

URW Fisketorvet A/S
Havneholmen 5
1561 Copenhagen
Denmark

CVR-nr: 40 08 15 34
Regnskabsåret: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Jacob Cornelius Warmolt Lunsingh Tonckens, formand
Michel Charles Dessolain
Lars Åke Tollemark

Direktion

Lars Åke Tollemark

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
Denmark

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

tkr.	2019	7/12-2018 - 31/12-2018
Hovedtal		
Omsætning	210.915	0
Bruttofortjeneste	140.806	0
Resultat af ordinær primær drift	134.423	0
Finansielle indtægter og omkostninger, netto	-30.453	0
Årets resultat	112.006	0
Balance		
Anlægsaktiver	3.573.630	0
Omsætningsaktiver	22.260	400
Balancesum	3.595.890	400
Virksomhedskapital	1.461.959	400
Egenkapital	1.573.965	400
Langfristede gældsforpligtelser	1.279.102	0
Kortfristede gældsforpligtelser	214.098	0
Investering i materielle anlægsaktiver	3.537.416	0
Nøgletal		
Bruttomargin	66,8%	0,0%
Overskudsgrad	63,7%	0,0%
Afkast af den investerede kapital	7,9%	0,0%
Likviditetsgrad	10,4%	0,0%
Egenkapitalforrentning	14,2%	0,0%
Soliditetsgrad	43,8%	100,0%
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	10	0

Hoved- og nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Recommendations & Ratios". De anførte hoved- og nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkast af den investerede kapital	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$
Investeret kapital	Driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver samt nettoarbejdskapital
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje, administrere og udvikle fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Med virkning pr. 1. januar 2019 har Selskabet overtaget samtlige aktiver og forpligtelser i den danske filial af Rodamco Fisketorvet AB vedrørende Fisketorvet Shopping Center. Overtagelsen er foretaget ved apportindskud og overtagelsesmetoden er anvendt regnskabsmæssigt.

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et resultat på 112.006 tkr., sammenlignet med 0 tkr. i 2018. Virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 1.573.965 tkr., sammenlignet med 400 tkr. pr. 31. december 2018.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi på baggrund af en DCF model. Der er i beregningen af dagsværdi tilknyttet usikkerheder og væsentlige forudsætninger der kan resultere i væsentlige ændringer af den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen. Vi henviser til note 6 for yderligere redegørelse.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning bredte COVID-19 smitten sig til Europa og Norden. Dette har medført en tvangslukning af Fisketorvet på ca. 2 måneder. Det er på nuværende tidspunkt for tidligt at komme med en endelig bedømmelse af påvirkningen heraf. Virksomheden har indledt en aktiv dialog med lejerne om, hvordan man håndterer disse udfordringer og har i nogle tilfælde givet udsættelse af betaling af huslejen i venten på størrelse og udbetaling af støttepakker fra regeringen. Derudover reducerer virksomheden aktivt administrationsomkostningerne, udsætter ikke-væsentlige investeringer og noterer sig de relevante foranstaltninger, som myndighederne yder for at hjælpe virksomhederne gennem krisen. Koncernens primære fokus er at beskytte sundheden og sikkerheden for sine ansatte, lejere og besøgende, og Unibail-Rodamco-Westfield overvåger nøje de seneste sundhedsretningslinjer udstedt af WHO, nationale, regionale og lokale myndigheder og tilpasser sin virksomhed i overensstemmelse med dette. Unibail-Rodamco-Westfield har taget alle nødvendige forholdsregler for at sikre dens adgang til likviditet. Moderselskabet kan levere kapitalbidrag, hvis der opstår behov i koncernen.

Forventet udvikling

Baseret på den nuværende situation er det for tidligt at give en pålidelig resultatforventning for 2020, og ledelsen har således valgt at suspendere en udmelding herom.

Særlige risici

Virksomheden har ingen særlige risici.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2019	7/12-2018 - 31/12-2018
Nettoomsætning		210.915	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-70.109</u>	<u>0</u>
Bruttoresultat		140.806	0
Personaleomkostninger	3	-6.360	0
Af- og nedskrivninger		<u>-23</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift		134.423	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		36.237	0
Finansielle indtægter		104	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-30.557</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		140.207	0
Skat af årets resultat	5	<u>-28.201</u>	<u>0</u>
Årets resultat	6	<u><u>112.006</u></u>	<u><u>0</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	7		
Investeringsejendom		3.469.483	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		104.147	0
		<u>3.573.630</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.573.630</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra lejere		15.213	0
Selskabsskat		6.376	0
Periodeafgrænsningsposter		161	0
		<u>21.750</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>510</u>	<u>400</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.260</u>	<u>400</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.595.890</u>	<u>400</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	31/12 2019	31/12 2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.461.959	400
Overført resultat		112.006	0
Egenkapital i alt		1.573.965	400
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	7	527.925	0
Andre hensættelser		800	0
Hensatte forpligtelser i alt		528.725	0
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	1.279.102	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.022	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.861	0
Kortfristet del af langfristet gæld		40.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		104.478	0
Anden gæld		34.045	0
Deposita		17.692	0
		214.098	0
Gældsforpligtelser i alt		1.493.200	0
PASSIVER I ALT		3.595.890	400
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	400	0	400
Kapitalforhøjelse ved apportindskud pr. 1. januar 2019	1.461.559	0	1.461.559
Overført via resultatdisponering	0	112.006	112.006
Egenkapital 31. december 2019	1.461.959	112.006	1.573.965

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse

tkr.	Note	2019	7/12-2018 - 31/12-2018
Årets resultat før skat		140.207	0
Andre reguleringer af ikke-likvide driftsposter		-36.237	0
Af- og nedskrivninger		23	0
Hensatte forpligtelser		800	0
Finansielle indtægter		-104	0
Finansielle omkostninger		30.557	0
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital		135.246	0
Ændring i driftskapital	13	4.154	0
Pengestrøm fra primær drift		139.400	0
Modtagne renteindtægter		104	0
Betalte renteudgifter		-30.557	0
Betalt selskabsskat		-2.743	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet		106.204	0
Køb af materielle anlægsaktiver		-67.806	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		-67.806	0
Kapitalejerne:			
Forskydning af lån med tilknyttede virksomheder		-38.567	0
Kapitalforhøjelse		0	400
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		-38.567	400
Årets pengestrøm		-169	400
Likvider, primo		400	0
Likvider fra apportindskud		279	0
Likvider, ultimo		510	400

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for URW Fisketorvet A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (mellem) i modsætning til regnskabsklasse B i 2018.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Med virkning pr. 1. januar 2019 har Selskabet overtaget samtlige aktiver og forpligtelser i den danske filial af Rodamco Fisketorvet AB vedrørende Fisketorvet Shopping Center. Overtagelsen er foretaget ved apportindskud og overtagelsesmetoden er anvendt regnskabsmæssigt.

Resultatopgørelse

Omsætning

Omsætning omfatter lejeindtægter indregnet i den periode den vedrører. Når selskabet yder lejerabatter til lejer, bliver lejerabatterne indregnet på en lineær basis, som reduktion til lejeindtægterne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der relaterer sig til udlejning og administration af investeringsejendommen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, herunder feriepenge, pension og andre sociale omkostninger mv til selskabets medarbejdere, undtagen refusioner fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi på investeringsejendommen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursreguleringer og andre finansielle omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme med henblik på opnåelse af lejeindtægter, værdiforøgelse eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og hertil direkte knyttede omkostninger. Den regnskabsmæssige værdi omfatter også omkostninger til forbedringer, hvis indregningskriterierne er opfyldt.

Efterfølgende indregnes investeringsejendomme til dagsværdi. Gevinster eller tab som følge af ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det år, de opstår.

Måling til dagsværdi foretages ved anvendelse af en DCF model, hvor ejendommens dagsværdi er baseret på forudsætninger om fremtidig ændring i lejeværdi, tomgangsperioder, afkastkrav og øvrige særlige forhold. Værdien af investeringsejendommen opgøres som den tilbagediskonteret værdi af de forventede fremtidige pengestrømme.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter endt brugstid. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet, som følger:

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Anlægsaktiver under udførelse

Anlægsaktiver under udførelse indregnes og måles til kostpris på statusdagen. Ved ibrugtagning overføres kostprisen til den relevante gruppe af materielle anlægsaktiver.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen inkl. forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med rentekomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som virksomhedens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver. Pengestrøm fra investeringsaktivitet er reguleret for apportindskud pr. 1. januar 2019.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til virksomhedsdeltagere. Pengestrøm fra finansieringsaktivitet er reguleret for apportindskud pr. 1. januar 2019.

2 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning bredte COVID-19 smitten sig til Europa og Norden. Dette har medført en tvangslukning af Fisketorvet på ca. 2 måneder. Det er på nuværende tidspunkt for tidligt at komme med en endelig bedømmelse af påvirkningen heraf. Virksomheden har indledt en aktiv dialog med lejerne om, hvordan man håndterer disse udfordringer og har i nogle tilfælde givet udsættelse af betaling af huslejen i venten på størrelse og udbetaling af støttepakker fra regeringen. Derudover reducerer virksomheden aktivt administrationsomkostningerne, udsætter ikke-væsentlige investeringer og noterer sig de relevante foranstaltninger, som myndighederne yder for at hjælpe virksomhederne gennem krisen. Koncernens primære fokus er at beskytte sundheden og sikkerheden for sine ansatte, lejere og besøgende, og Unibail-Rodamco-Westfield overvåger nøje de seneste sundhedsretningslinjer udstedt af WHO, nationale, regionale og lokale myndigheder og tilpasser sin virksomhed i overensstemmelse med dette. Unibail-Rodamco-Westfield har taget alle nødvendige forholdsregler for at sikre dens adgang til likviditet. Moderselskabet kan levere kapitalbidrag, hvis der opstår behov i koncernen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

3 Personaleomkostninger

tkr.	2019	7/12-2018 - 31/12-2018
Lønninger	5.774	0
Pensionsforsikringer	498	0
Andre omkostninger til social sikring	31	0
Andre personaleomkostninger	57	0
	<u>6.360</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>10</u>	<u>0</u>

I personaleomkostninger indgår gager til virksomhedens direktion med 0 tkr. (2018: 0 tkr.) og pensioner med 0 tkr. (2018: 0 tkr.) samt honorar til virksomhedens bestyrelse med 0 tkr. (2018: 0 tkr.).

4 Finansielle omkostninger

tkr.	2019	7/12-2018 - 31/12-2018
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	28.885	0
Andre finansielle omkostninger	1.104	0
Kursreguleringer omkostninger	568	0
	<u>30.557</u>	<u>0</u>

5 Skat af årets resultat

tkr.	2019	7/12-2018 - 31/12-2018
Årets aktuelle skat	625	0
Regulering af udskudt skat	27.576	0
	<u>28.201</u>	<u>0</u>

6 Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	112.006	0
	<u>112.006</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Investerings- ejendom	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2019	0	0	0	0
Tilgang ved apportindskud pr. 1. januar 2019	3.398.950	23	70.637	3.469.610
Tilgang i årets løb	34.296	0	33.510	67.806
Kostpris 31. december 2019	3.433.246	23	104.147	3.537.416
Værdireguleringer 1. januar 2019	0	0	0	0
Årets værdiregulering	36.237	0	0	36.237
Værdireguleringer 31. december 2019	36.237	0	0	36.237
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	-23	0	-23
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0	-23	0	-23
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	3.469.483	0	104.147	3.573.630

Værdiansættelsen er foretaget af JLL, en akkrediteret uafhængig vurderingsmand med anerkendte og relevante faglige kompetencer og aktuel erfaring med den vurderede investeringsejendoms beliggenhed og kategori. Den anvendte værdiansættelsesmodel er i overensstemmelse med anbefalingerne fra International valuation Standards Committee. Disse værdiansættelsesmodeller er i overensstemmelse med principperne i IFRS 13.

Centrale forudsætninger:

Investeringsejendommen på 58.650 m² er beliggende i København og anvendes til butik og kontor. Ved værdiansættelsen er der anvendt en diskonteringsfaktor på 6,9% (1/1 2019: 6,9%) og en tomgangsprocent på 4,5% (1/1 2019: 3,3%). Værdiansættelsen jf. ekstern vurderingsrapport fra JLL udgør pr. 31. december 2019 3.573.630 tkr.

Følsomhedsanalyse:

En stigning i diskonteringsfaktoren på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 124.952 tkr. og et fald i diskonteringsfaktoren på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 134.347 tkr. på balancedagen.

8 Udskudt skat

tkr.	31/12 2019	31/12 2018
Udskudt skat 1. januar	0	0
Tilgang ved apportindskud 1. januar 2019	500.349	0
Årets regulering i resultatopgørelsen	27.576	0
	527.925	0

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

tkr.

	Gæld i alt 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.279.102	300.000
	<u>1.279.102</u>	<u>300.000</u>

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet er ikke part i retsager, udover hvad der er sædvanligt for branchen. Selskabet har pr. 31. december 2019 en ikke indregnet leasing forpligtelse som udgør DKK 49.720 på en kopimaskine med udløb 31 december 2020.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet aktiver til sikkerhed for gæld.

12 Nærtstående parter

URW Fisketorvet A/S nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Rodamco Fisketorvet AB, Mäster Samuelsgatan 20, P.O.Box 7846, 103 98 Stockholm, Sverige.

Unibail-Rodamco-Westfield SE, 7 place du Chancelier Adenauer, CS 31622, 75 772 Paris, Frankrig.

URW Fisketorvet A/S indgår som dattervirksomhed i en del af koncernregnskabet Rodamco Sverige AB, som er den mindste henholdsvis største koncern der indgår i koncernregnskabet for Unibail-Rodamco-Westfield.

Transaktioner med nærtstående parter

tkr.	2019	7/12-2018 - 31/12-2018
Køb af ydelser hos modervirksomhed	12.808	0

Vederlag til virksomhedens direktion og bestyrelse fremgår af note 3.

Gæld til tilknyttede virksomheder fremgår af balancen og renter fremgår af note 4.

13 Ændring i driftskapital

tkr.	2019	7/12-2018 - 31/12-2018
Ændring i tilgodehavender	-2.330	0
Ændring i leverandører og anden gæld	6.484	0
	<u>4.154</u>	<u>0</u>