

URW Fisketorvet A/S

Havneholmen 5
1561 Copenhagen
Denmark

CVR-nr. 40 08 15 34

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

07. juli 2021

dirigent

URW Fisketorvet A/S
Årsrapport 2020
CVR-nr. 40 08 15 34

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

URW Fisketorvet A/S
Årsrapport 2020
CVR-nr. 40 08 15 34

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for URW Fisketorvet A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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.

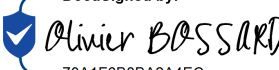
København, den 07. juli 2021

Direktion:

Jurn Hoeksema

Bestyrelse:

12 juillet 2021 | 10:16:24 CEST

DocuSigned by:

70A1F6B8BA2A4EC...
Olivier Bossard
formand

Samuel Renoux

Jurn Hoeksema

URW Fisketorvet A/S
Årsrapport 2020
CVR-nr. 40 08 15 34

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 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 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

URW Fisketorvet A/S
Årsrapport 2020
CVR-nr. 40 08 15 34

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 07. juli 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Kronow
statsaut. revisor
mne19708

Allan Pedersen
statsaut. revisor
mne14952

URW Fisketorvet A/S
Årsrapport 2020
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

Olivier Bossard, formand
Samuel Renoux
Jurn Hoeksema

Direktion

Jurn Hoeksema

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
Denmark

URW Fisketorvet A/S

Årsrapport 2020

CVR-nr. 40 08 15 34

Ledelsesberetning**Hoved- og nøgletal**

tkr.	2020	2019
------	------	------

Hovedtal		
Omsætning	189.487	210.915
Bruttofortjeneste	108.365	140.806
Resultat af ordinær primær drift	102.331	134.423
Finansielle indtægter og omkostninger, netto	-28.343	-30.453
Årets resultat	-143.992	193.241

Anlægsaktiver	3.444.733	3.677.777
Omsætningsaktiver	20.661	22.260
Balancesum	3.465.394	3.700.037
Virksomhedskapital	1.461.959	1.461.959
Egenkapital	1.511.207	1.655.200
Langfristede gældsforpligtelser	299.359	1.279.102
Kortfristede gældsforpligtelser	1.145.189	214.098
Investering i materielle anlægsaktiver	3.444.733	3.677.777

Nøgletal		
Bruttomargin	57,2%	66,8%
Overskudsgrad	54,0%	63,7%
Afkast af den investerede kapital	2,9%	7,4%
Likviditetsgrad	1,8%	10,4%
Egenkapitalforrentning	0,0%	23,3%
Soliditetsgrad	43,6%	44,7%

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	9	10
---	---	----

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	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$

URW Fisketorvet A/S

Årsrapport 2020

CVR-nr. 40 08 15 34

Investeret kapital

Driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver samt
nettoarbejdskapital

Egenkapitalforrentning

Ordinært resultat efter skat x 100
Gennemsnitlig egenkapital

Soliditetsgrad

Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser ultimo x 100
Passiver i alt, ultimo

URW Fisketorvet A/S
Årsrapport 2020
CVR-nr. 40 08 15 34

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

COVID-19 har i 2020 haft stor indflydelse virksomheden. Mange lejere har været hårdt ramt af lukning og reduceret indtjening. Virksomheden har derfor i nogle tilfælde givet lejerne udsættelse med betaling af huslejen i venten på størrelse og udbetaling af støttepakker fra regeringen. Desuden har virksomheden aktivt reduceret administrationsomkostningerne, udsat ikke-væsentlige investeringer. Unibail-Rodamco-Westfield koncernens primære fokus er at beskytte sundheden og sikkerheden for sine ansatte, lejere og besøgende. Virksomheden følger således nøje alle sundhedsretningslinjer udstedt af WHO, nationale, regionale og lokale myndigheder.

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et resultat på -143.992 tkr., sammenlignet med 193.241 tkr. i 2019. Virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 1.511.207 tkr., sammenlignet med 1.655.200 tkr. pr. 31. december 2019.

Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har konstateret, at der er foretaget fejlagtig opgørelse af Investeringsejendommen for 2019. Korrektionen udgør tkr. 104.107. Som følge heraf er beregning af udskudt skat også justeret med tkr 22.912. Den samlede justering efter skat udgør tkr. 81.235. Dette er tilrettet i sammenligningstallene for 2019 og i egenkapitalen primo.

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

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Baseret på den nuværende situation er det for tidligt at give en pålidelig resultatforventning for 2021, og ledelsen har således valgt at suspendere en udmelding herom.

Særlige risici

Virksomheden har ingen særlige risici.

URW Fisketorvet A/S
 Årsrapport 2020
 CVR-nr. 40 08 15 34

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2020	2019
Nettoomsætning		189.487	210.915
Andre eksterne omkostninger		-81.122	-70.109
Bruttoresultat		108.365	140.806
Personaleomkostninger	3	-6.034	-6.360
Af- og nedskrivninger		0	-23
Resultat af primær drift		102.331	134.423
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		-259.362	140.384
Finansielle indtægter		1.042	104
Finansielle omkostninger	4	-29.385	-30.557
Resultat før skat		-185.373	244.354
Skat af årets resultat	5	41.381	-51.113
Årets resultat		-143.992	193.241

URW Fisketorvet A/S
 Årsrapport 2020
 CVR-nr. 40 08 15 34

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	31/12 2020	31/12 2019
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	3.320.230	3.573.630
Materielle anlægsaktiver under udførelse		124.503	104.147
		<u>3.444.733</u>	<u>3.677.777</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.444.733</u>	<u>3.677.777</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra lejere		12.656	15.213
Selskabsskat		0	6.376
Periodeafgrænsningsposter		7.080	161
Andre tilgodehavender		565	0
		<u>20.301</u>	<u>21.750</u>
Likvide beholdninger		<u>360</u>	<u>510</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>20.661</u>	<u>22.260</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.465.394</u>	<u>3.700.037</u>

URW Fisketorvet A/S
 Årsrapport 2020
 CVR-nr. 40 08 15 34

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	31/12 2020	31/12 2019
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.461.959	1.461.959
Overført resultat		49.248	193.241
Egenkapital i alt		1.511.207	1.655.200
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	7	509.639	550.837
Andre hensættelser		0	800
Hensatte forpligtelser i alt		509.639	551.637
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	299.359	1.279.102
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.075	12.022
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.578	5.861
Kortfristet del af langfristet gæld		979.560	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		111.933	104.478
Anden gæld		27.289	34.045
Deposita		15.753	17.692
		1.145.189	214.098
Gældsforpligtelser i alt		1.444.547	1.493.200
PASSIVER I ALT		3.465.394	3.700.037
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

URW Fisketorvet A/S
 Årsrapport 2020
 CVR-nr. 40 08 15 34

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

tkr.

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital Primo	1 461 959	112 006	1 573 965
Rettelse af væsentlige fejl	0	81 235	81 235
Korrigeret egenkapital Primo	1 461 959	193 241	1 655 200
Overført via resultatdisponering		-143 992	-143 992
Egenkapital ultimo	1 461 959	49 249	1 511 208

URW Fisketorvet A/S
 Årsrapport 2020
 CVR-nr. 40 08 15 34

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse

tkr.	Note	2020	2019
Årets resultat før skat		-185.373	244.354
Andre reguleringer af ikke-likvide driftsposter		259.362	-140.384
Af- og nedskrivninger		0	23
Hensatte forpligtelser		0	800
Finansielle indtægter		-1.042	-104
Finansielle omkostninger		29.385	30.557
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital		102.331	135.246
Ændring i driftskapital	12	-14.198	4.154
Pengestrøm fra primær drift		88.133	139.400
Modtagne renteindtægter		1.042	104
Betalte renteudgifter		-29.385	-30.557
Betalt selskabsskat		6.559	-2.743
Pengestrøm fra driftsaktivitet		66.350	106.204
Køb af materielle anlægsaktiver		-26.317	-67.806
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		-26.317	-67.806
Kapitalejerne:			
Forskydning af lån med tilknyttede virksomheder		-40.183	-38.567
Kapitalforhøjelse		0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		-40.183	-38.567
Årets pengestrøm		-150	-169
Likvider, primo		510	400
Likvider fra apportindskud		0	279
Likvider, ultimo		360	510

URW Fisketorvet A/S
Årsrapport 2020
CVR-nr. 40 08 15 34

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for URW Fisketorvet A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (mellem).

Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har konstateret, at der er foretaget fejlagtig opgørelse af Investeringsejendommen for 2019. Korrektionen udgør tkr. 104.107. Som følge heraf er beregning af udskudt skat også justeret med tkr 22.912. Den samlede justering efter skat udgør tkr. 81.235. Dette er tilrettet i sammenligningstallene for 2019 og i egenkapitalen primo.

Årsregnskabet er ideovrigt aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

URW Fisketorvet A/S
Årsrapport 2020
CVR-nr. 40 08 15 34

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.

URW Fisketorvet A/S
Årsrapport 2020
CVR-nr. 40 08 15 34

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 nettosalgpris 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.

URW Fisketorvet A/S
Årsrapport 2020
CVR-nr. 40 08 15 34

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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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 renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

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.

URW Fisketorvet A/S
Årsrapport 2020
CVR-nr. 40 08 15 34

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.

2 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Unibail-Rodamco-Westfield har taget alle nødvendige forholdsregler for at sikre virksomhedens adgang til likviditet. Moderselskabet kan levere kapitalbidrag, hvis der opstår behov i koncernen. Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

URW Fisketorvet A/S
 Årsrapport 2020
 CVR-nr. 40 08 15 34

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

3 Personaleomkostninger

tkr.	2020	2019
Lønninger	5.458	5.774
Pensionsforsikringer	462	498
Andre omkostninger til social sikring	31	31
Andre personaleomkostninger	83	57
	<u>6.034</u>	<u>6.360</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>9</u>	<u>10</u>

I personaleomkostninger indgår gager til virksomhedens direktion med 0 tkr. (2019: 0 tkr.) og pensioner med 0 tkr. (2019: 0 tkr.) samt honorar til virksomhedens bestyrelse med 0 tkr. (2019: 0 tkr.).

4 Finansielle omkostninger

tkr.	2020	2019
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	28.181	28.885
Andre finansielle omkostninger	1.094	1.104
Kursreguleringer omkostninger	110	568
	<u>29.385</u>	<u>30.557</u>

5 Skat af årets resultat

tkr.	2020	2019
Årets aktuelle skat	-183	625
Regulering af udskudt skat	-41.198	50.488
	<u>-41.381</u>	<u>51.113</u>

URW Fisketorvet A/S
 Årsrapport 2020
 CVR-nr. 40 08 15 34

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Investerings- ejendom	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktive r under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2020 (korrigeret)	3.433.246	23	104.147	3.537.416
Tilgang i årets løb	5.961	0	20.356	26.317
Kostpris 31. december 2020	3.439.207	23	124.503	3.563.733
Værdireguleringer 1. januar 2020	36.237	0	0	36.237
Korrektion til primo	104.148	0	0	104.148
Årets værdiregulering	-259.362	0	0	-259.362
Værdireguleringer 31. december 2020	-118.977	0	0	-118.977
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	-23	0	-23
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	0	-23	0	-23
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	3.320.230	0	124.503	3.444.733

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 7,2 % (1/1 2020: 6,9%) og en tomgangsprocent på 11,6 % (1/1 2020: 4,5 %). Værdiansættelsen jf. ekstern vurderingsrapport fra JLL udgør pr. 31. december 2020 3.320.230 tkr.

Følsomhedsanalyse:

En stigning i diskonteringsfaktoren på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 63.559 tkr. og et fald i diskonteringsfaktoren på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 65.073 tkr. på balancedagen.

7 Udskudt skat

tkr.	31/12 2020	31/12 2019
Udskudt skat 1. januar	550.837	0
Tilgang ved apportindskud 1. januar 2019	0	500.349
Årets regulering i resultatopgørelsen	-41.198	50.488
	509.639	550.837

URW Fisketorvet A/S
 Årsrapport 2020
 CVR-nr. 40 08 15 34

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

tkr.

	Gæld i alt 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	299.359	299.359
	<u>299.359</u>	<u>299.359</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet er ikke part i retsager, udover hvad der er sædvanligt for branchen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet aktiver til sikkerhed for gæld.

11 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.

	2020	2019
Køb af ydelser hos modervirksomhed	13.377	12.808

Vederlag til virksomhedens direktion og bestyrelse fremgår af note 3.

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

12 Ændring i driftskapital

tkr.

	2020	2019
Ændring i tilgodehavender	-5.089	-2.330
Ændring i leverandører og anden gæld	-9.109	6.484
	<u>-14.198</u>	<u>4.154</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Kronow

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-966471939633

IP: 195.192.xxx.xxx

2021-07-13 08:00:46Z



Jurn Hendrik Hoeksema

Adm. direktør

Serienummer: 19740306xxxx

IP: 185.46.xxx.xxx

2021-07-13 08:01:01Z



Jurn Hendrik Hoeksema

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19740306xxxx

IP: 185.46.xxx.xxx

2021-07-13 08:01:01Z



Jurn Hendrik Hoeksema

Dirigent

Serienummer: 19740306xxxx

IP: 185.46.xxx.xxx

2021-07-13 08:01:01Z



Allan Pedersen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:78466835

IP: 193.88.xxx.xxx

2021-07-13 08:31:03Z



Samuel Gaetan Renoux

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19721002xxxx

IP: 90.39.xxx.xxx

2021-07-13 12:33:55Z



Penneo dokumentnøgle: WCGA3-04W0A-D6JHC-PN51N-TX5TH-HI7IE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. 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 sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>