



## Concha ApS

Vinkelvej 8  
2950 Vedbæk  
CVR-nr. 40539530

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.03.2021

---

**Brian Bjerg Schou**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Concha ApS

Vinkelvej 8

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 40539530

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Brian Bjerg Schou, formand

Peter Johan Sønderby-Wagner, næstformand

## Direktion

Brian Bjerg Schou, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Kundeansvarlig partner : Bjørn Winkler Jakobsen

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Concha ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 05.03.2021

## Direktion

**Brian Bjerg Schou**

adm. dir.

## Bestyrelse

**Brian Bjerg Schou**

formand

**Peter Johan Sønderby-Wagner**

næstformand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Concha ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Concha ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 05.03.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Allan Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne14952

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og udleje fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på DKK 14,9 mio.kr., hvilket er påvirket positivt af dagsværdiregulering på 16,3 mio.kr. Egenkapitalen udgør 31,8 mio.kr. pr. 31 december 2020.

Der er i året udført omfattende ombygning og istandsættelse af eksisterende investeringsejendom, som har ændret anvendelses- og indtjeningsmuligheder. Som følge heraf er bruttofortjenesten positivt påvirket da udlejning af investeringsejendom er begyndt.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten, men de seneste måneders udvikling i spredningen af covid-19 kan medføre usikkerhed omkring længden af coronakrisen, både nationalt og internationalt. Det er ikke muligt at opgøre den økonomiske indvirkning på nuværende tidspunkt, men med de nuværende restriktioner forventes en vis effekt for resultatet i det kommende regnskabsår.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.529.408</b>	<b>534.070</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(653.122)	(102.346)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>2.876.286</b>	<b>431.724</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		16.294.654	21.164.696
<b>Resultat før skat</b>		<b>19.170.940</b>	<b>21.596.420</b>
Skat af årets resultat	3	(4.225.666)	(4.760.783)
<b>Årets resultat</b>		<b>14.945.274</b>	<b>16.835.637</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		14.945.274	16.835.637
<b>Resultatdisponering</b>		<b>14.945.274</b>	<b>16.835.637</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		75.000.000	40.829.628
Materielle aktiver under udførelse		0	14.170.372
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>75.000.000</b>	<b>55.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>75.000.000</b>	<b>55.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.552	956.068
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		602.688	25.500
Andre tilgodehavender		396.999	556.317
Periodeafgrænsningsposter		0	21.863
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.008.239</b>	<b>1.559.748</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.102.836</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.111.075</b>	<b>1.559.748</b>
<b>Aktiver</b>		<b>78.111.075</b>	<b>56.559.748</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		31.780.911	16.835.637
<b>Egenkapital</b>		<b>31.830.911</b>	<b>16.885.637</b>
Udskudt skat		8.689.191	4.760.783
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.689.191</b>	<b>4.760.783</b>
Deposita		2.061.053	1.196.640
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.061.053</b>	<b>1.196.640</b>
Bankgæld		33.672.500	20.901.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.385	457.765
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.027	1.025.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		318.950	10.015.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		304.251	0
Anden gæld		1.153.807	548.361
Periodeafgrænsningsposter		0	768.754
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.529.920</b>	<b>33.716.688</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>37.590.973</b>	<b>34.913.328</b>
<b>Passiver</b>		<b>78.111.075</b>	<b>56.559.748</b>
Going concern	1		
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	16.835.637	16.885.637
Årets resultat	0	14.945.274	14.945.274
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>31.780.911</b>	<b>31.830.911</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabet har opnået tilsagn fra moderselskabet, K3 Ejendomme ApS, om, at moderselskabet vil indskyde den nødvendige likviditet for at kunne opfylde selskabets forpligtelser og fortsætte driften frem til 31. december 2021. I forlængelse heraf er der opnået kreditfacilitet hos selskabets bankforbindelse, som sikrer at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med de forfalder, indtil der i det nye år er opnået realkreditfinansiering som erstatter nuværende banklån.

Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	649.551	92.259
Øvrige finansielle omkostninger	3.571	10.087
	<b>653.122</b>	<b>102.346</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	304.251	0
Ændring af udskudt skat	3.921.415	4.760.783
	<b>4.225.666</b>	<b>4.760.783</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	19.664.932	14.170.372
Overførsler	14.170.372	(14.170.372)
Tilgange	3.705.346	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.540.650</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	21.164.696	0
Årets opskrivninger	16.294.654	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>37.459.350</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>75.000.000</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendom består af en grund på i alt 14.335 m2 med kontor og lagerbygning.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den anvendte afkastgrad for investeringsejendomme er fastsat til 5,75 % hvor dagsværdien er beregnet baseret på nettoleje. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastgraden. En forøgelse af afkastgraden med 0,50 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,0 mio.kr., mens en formindskelse af afkastgraden med 0,50 %-point vil øge dagsværdien med 7,1 mio.kr.

Selskabets investeringsejendom har i regnskabsåret undergået omfattende ombygning og istandsættelse. som har ændret anvendelses- og indtjeningsmulighederne for ejendommen. Der er for investeringsejendomme indgået lejekontrakter med lang uopsigelig i op til 15 år, hvor lejer står for at afholde alle direkte ejendomsrelaterede omkostninger.

### 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020 kr.</b>
Deposita	2.061.053	2.061.053
	<b>2.061.053</b>	<b>2.061.053</b>

### 6 Personaleforhold

Gennemsnitlige antal fuldtidsansatte medarbejdere er 0.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K3 Finans ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 75.000 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle aktiver**

Materielle aktiver under opførsel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Materielle aktiver under opførsel vedrører ombygning af investeringsejendom.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.