



## Concha ApS

Vinkelvej 8  
2950 Vedbæk  
CVR-nr. 40539530

## Årsrapport 23.05.2019 - 31.12.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.03.2020

---

**Brian Bjerg Schou**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Concha ApS

Vinkelvej 8

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 40539530

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 23.05.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Brian Bjerg Schou, formand

Peter Johan Sønderby-Wagner, næstformand

## Direktion

Brian Bjerg Schou, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Kundeansvarlig partner : Bjørn Winkler Jakobsen

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23.05.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 23.05.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 31.03.2020

## 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 23.05.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23.05.2019 - 31.12.2019 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 31.03.2020

### **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 16,9 mio., hvilket er påvirket positivt af dagsværdiregulering på DKK 21,2 mio.

Der er i året udført omfattende ombygning og istandsættelse af eksisterende investeringsejendom, som har ændret anvendelses- og indtjeningsmuligheder.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>534.068</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(102.344)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>431.724</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		21.164.696
<b>Resultat før skat</b>		<b>21.596.420</b>
Skat af årets resultat	3	(4.760.783)
<b>Årets resultat</b>		<b>16.835.637</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		16.835.637
<b>Resultatdisponering</b>		<b>16.835.637</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.
Investeringsejendomme		40.829.628
Materielle aktiver under udførelse		14.170.372
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>55.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		956.068
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.500
Andre tilgodehavender		556.317
Periodeafgrænsningsposter		21.863
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.559.748</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.559.748</b>
<b>Aktiver</b>		<b>56.559.748</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		16.835.637
<b>Egenkapital</b>		<b>16.885.637</b>
Udskudt skat		4.760.783
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.760.783</b>
Deposita		1.196.640
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.196.640</b>
Bankgæld		20.901.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser		457.765
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.025.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.015.000
Anden gæld		548.361
Periodeafgrænsningsposter		768.754
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>33.716.688</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>34.913.328</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.559.748</b>
Going concern	1	
Personaleforhold	6	
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	16.835.637	16.835.637
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>16.835.637</b>	<b>16.885.637</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 2020. 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

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	92.259
Øvrige finansielle omkostninger	10.085
	<b>102.344</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	4.760.783
	<b>4.760.783</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Tilgange	19.664.932	14.170.372
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.664.932</b>	<b>14.170.372</b>
Årets opskrivninger	21.164.696	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>21.164.696</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>40.829.628</b>	<b>14.170.372</b>

Selskabets investeringsejendom og materielle aktiver under opførelse består af en grund på i alt 14.335 m<sup>2</sup> med kontor og lagerbygning.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Den anvendte diskonteringsfaktor for investeringsejendomme er fastsat til 5,75 %. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af diskonteringsfaktoren. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,2 mio. kr., mens en formindskelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil øge dagsværdien med 3,8 mio. kr.

Selskabets investeringsejendom er erhvervet d. 17.06.2019, hvor der frem mod balancedagen er udført omfattende ombygning og istandsættelse af eksisterende investeringsejendom, 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.

På balancedagen er dele af grunden under ombygning til nyt lejemål, som præsenteres som materielle anlægsaktiver under udførelse. Det er ledelsens forventning at materielle anlægsaktiver under udførelse færdiggøres i løbet af 2020.

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Deposita	1.196.640	1.196.640
	<b>1.196.640</b>	<b>1.196.640</b>

#### 6 Personaleforhold

Gennemsnitlige antal fuldtidsansatte medarbejdere er 0.

## **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K3 Finans ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

## **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 55.000 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 eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### 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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 15 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

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.

### 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 nominel værdi.



### **Periodeafgrænsningsposter**

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