

K/S Læderstræde 11
Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K

Årsrapport 2021



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
generalforsamling d. 8. april 2022

Dirigent
Rasmus Bonde Greis

CVR-nr. 40 69 68 73

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2021	7
Balance pr. 31. december 2021	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for K/S Læderstræde 11.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, 8. april 2022

Direktion

Rasmus Bonde Greis
Direktør

Christian Rossing Lønberg
Direktør

Selskabsoplysninger**Selskabet**

K/S Læderstræde 11
Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K

Telefon: 70 27 10 60

Hjemmeside: www.copenhagencapital.dk

E-mail: kontakt@copenhagencapital.dk

CVR-nr. 40 69 68 73

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab,
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr: 33 96 35 56

Direktion

Rasmus Bonde Greis, direktør

Christian Rossing Lønberg, direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

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

COVID-19 udbruddet har ikke haft væsentlig indflydelse på selskabets forretningsprocesser eller væsentlige aktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Læderstræde 11

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Læderstræde 11 for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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 08.04.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Anders Oldau Gjelstrup

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10777

Jacques Peronard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16613

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2019/2020 kr.
Bruttoresultat		1.510.220	1.054.125
Finansielle indtægter		0	1.612
Finansielle omkostninger	3	-683.862	-448.459
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)		826.358	607.578
Dagsværdiregulering ejendomme		13.951.942	6.526.767
Dagsværdiregulering realkredit		874.906	0
Resultat før skat		15.653.206	7.134.345
Årets resultat		15.653.206	7.134.345
Resultatdisponering			
Forslag til udbytte for regnskabet		0	0
Overført resultat		15.653.206	7.134.045
Resultatdisponering i alt		15.653.206	7.134.045

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	106.000.000	82.000.000
Materielle anlægsaktiver		106.000.000	82.000.000
Tilgodehavender fra salg		0	0
Andre tilgodehavender		701.882	0
Tilgodehavender		701.882	0
Likvide beholdninger		252.190	494.381
Omsætningsaktiver		954.072	494.381
Aktiver i alt		106.954.072	82.494.381

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		36.000.000	30.943.935
Overført resultat		22.787.551	6.745.220
Egenkapital		58.787.551	37.689.155
Realkreditgæld	6	28.618.501	31.149.912
Langfristede gældsforpligtelser		28.618.501	31.149.912
Kortfristet del af realkreditgæld	6	1.281.523	1.296.128
Deposita og forudbetalt leje	6	1.380.147	545.026
Lovpligtige vedligeholdelse	6	60.080	0
Leverandørgæld		188.331	77.568
Anden gæld		203.360	357.064
Bankgæld	6	14.748.274	11.379.528
Gæld tilknyttede virksomheder		1.686.305	0
Kortfristede gældsforpligtelser		19.548.020	13.655.314
Gældsforpligtelser		48.166.521	44.416.102
Passiver i alt		106.954.072	82.494.381

Noter:

- Note 1 – Anvendt regnskabspraksis
- Note 2 – Personaleomkostninger
- Note 3 – Finansielle omkostninger
- Note 4 – Investeringsejendomme
- Note 5 – Langfristede gældsforpligtelser
- Note 6 – Eventualforpligtelser
- Note 7 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser
- Note 8 – Nærtstående parter

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for selskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C og IFRS 9 for så vidt angår indregning og måling af finansielle instrumenter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

- Gæld til kreditinstitutter samt tilhørende effekt i resultatopgørelsen indregnes og måles til dagsværdi.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabet vil have samme indregning og måling af gæld til kreditinstitutter, som moderselskabet. Moderselskabet Copenhagen Capital er børsnoteret, og følger IFRS regnskabsregler. Selskabet anvender dermed bestemmelse i årsregnskabslovens § 37 stk. 5. Gæld til kreditinstitutter har tidligere været indregnet til amortiseret kostpris. Det er ledelsens opfattelse at ændringen giver et retvisende billede af selskabets aktiver, forpligtelser og resultat. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Virkning af praksisændringerne udgør for sammenligningstallene i 2020 regnskabet, afsluttet pr. 31. december 2020:

- Balancesummen forøges med 0 t.kr.
- Egenkapitalen reduceres med 389 t.kr.
- Gæld til kreditinstitutter forøges med 389 t.kr

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

I resultatopgørelse er nettoomsætningen, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, forsat

Finansielle indtægter

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

Finansielle omkostninger

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

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme omfatter værdireguleringer af selskabets ejendom.

Balance

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 12 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom samt en terminalværdi, der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom.

Investeringsejendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdi-regulering af ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af tab. Eventuelle tab opgøres ud fra et skøn og den forventet værdi og indarbejdes på tidspunktet, tabet vurderes sandsynligt.

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, forsat

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i danske pengeinstitutter.

Gældsforpligtelse

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

Realkreditgæld måles efter første indregning til dagsværdi med udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed.

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

Noter

	2021	2019/2020
	kr.	kr.
Note 2 - Personalemkostninger		
Virksomheden har ingen ansatte		
Note 3 - Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger og bidrag til kreditinstitutter	624.876	351.047
Renteomk. tilknyttede virksomhed	58.986	8.446
	683.862	359.493
Note 3 - Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilgodehavender	0	1.612
	0	1.612
Note 4 - Investeringsejendomme		
	2021	2020
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	62.389.587	62.389.587
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	23.131.704	13.083.646
Kostpris 31. december	85.521.291	75.473.233
Op- og nedskrivninger 1. januar	6.526.767	0
Årets op- og nedskrivninger	13.951.942	6.526.767
Op- og nedskrivninger 31. december	20.478.709	6.526.767
Regnskabsmæssig værdi 31. december	106.000.000	82.000.000

Følgende centrale forudsætninger er anvendt for ejendommen ved værdiansættelse:

Ejendoms- Værdi t.kr	Vægtet Afkastkrav	kr. pr. m2	M2 Total	M2 Bolig	M2 Erhverv mv.
106.000	3,54%	50.071	2.117	1.557	560

Noter

Note 4 – Investeringsejendomme, forsat

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Selskabets ejendom bliver efter en turnusordning vedtaget af bestyrelsen hos moderselskabet Copenhagen Capital A/S, minimum hvert 3. år vurderet af en ekstern valuar.

Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Colliers International. I de mellemliggende år opdateres Colliers seneste værdiansættelse med ændrede forudsætninger i form af opdateret afkastkrav, nye lejeaftaler, indeksering af lejeniveauer, ændringer i driftsomkostninger mv. DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for ejendommen, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres.

Budgetterne omfatter op til 12 år, hvor i der er indarbejdet den forventet udvikling af ejendommen. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav ekskl. inflation i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og anbefalinger.

Note 5 – Langfristede gældsforpligtelser

2021

Kr.	Forfaldstidspunkt			Total
	0-1 år	1-5 år	>5 år	
Realkreditgæld	1.281.523	5.126.094	24.651.990	31.059.607
Deposita og forudbetalt leje	835.121	0	0	835.121
Lovpligtige vedligeholdelse	60.080	0	0	60.080
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.686.305	0	0	1.686.305

Note 6 – Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Copenhagen Capital A/S, der er administrationsselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Note 7 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld på 31.060 t.kr. til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets investeringsejendom med en værdi af 106.000 t.kr. og anparter.

Note 8 – Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S, Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K.

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

Penneo

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

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

Christian Rossing Lønberg

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-155376611093

IP: 217.61.xxx.xxx

2022-04-08 10:55:07 UTC

NEM ID 

Rasmus Bonde Greis

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-210702812999

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-04-08 10:56:39 UTC

NEM ID 

Rasmus Bonde Greis

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-210702812999

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-04-08 10:56:39 UTC

NEM ID 

Jacques Peronard

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-981880198476

IP: 93.164.xxx.xxx

2022-04-08 11:55:34 UTC

NEM ID 

Anders Oldau Gjelstrup

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-128847500790

IP: 83.91.xxx.xxx

2022-04-08 13:07:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6X8NS-NLAOL-JQMXN-EJ1IJ-6TG3S-CV1AQZ

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>