



Årsrapport for

K/S Læderstræde 11

40696873

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
31. marts 2021

Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

<i>Indholdsfortegnelse</i>	2
<i>Indsendelsesoplysninger</i>	3
<i>Ledelsespåtegning</i>	5
<i>Revisorpåtegning</i>	7
<i>Ledelsesberetning</i>	10
<i>Resultatopgørelse 7. august 2019 - 31. december 2020</i>	11
<i>Balance</i>	12
Aktiver	12
Passiver	13
<i>Noter</i>	14
Note 1.....	14
Note 2.....	16
Note 3.....	16
Note 4.....	17
Note 5.....	17
Note 6.....	18
Note 7.....	18
Note 8.....	18

Indsendelsesoplysninger

Rapport

Information om den indsendte rapport type

Årsrapport

Selskab

CVR-nr.

40696873

Navn

K/S Læderstræde 11

Hjemsted

Hellerup

Telefonnummer

70 27 10 60

Hjemmeside

www.copenhagencapital.dk

E-mail

kontakt@copenhagencapital.dk

Adresse, vejnavn

Tingskiftevej

Adresse, vejnr og etage

5

Adresse, postnummer

2900

Adresse, by

Hellerup

Revisor

1

Revisors MNE-nummer

mne24830

Navn og efternavn på revisor

Henrik Reedtz

CVR-nr.

30700228

Navn på revisionsvirksomhed

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Beskrivelse af revisor

Statsautoriseret revisor

2

Revisors MNE-nummer

mne40036

Navn og efternavn på revisor

Kennet Hartmann

CVR-nr.

30700228

Navn på revisionsvirksomhed

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Beskrivelse af revisor

Statsautoriseret revisor

Direktion:

Navn på medlem af direktionen (1)

Lars Falster

Titel på medlem af direktionen (1)

Direktør

Bestyrelse:

Navn på medlem n (1)

Henrik Bjørn Oehlenschläger

Titel på medlem n (1)

Bestyrelsesformand

Navn på medlem n (2)

Peter Elling Helmersen

Titel på medlem n (2)

Bestyrelsesmedlem

Navn på medlem n (3)

Lars Falster

Titel på medlem n (3)

Bestyrelsesmedlem

Information om Rapportindsender

Indsendende virksomheds CVR-nr.

30731735

Indsendende virksomheds navn

Copenhagen Capital A/S

Indsendende virksomheds adresse, vej og nummer
Indsendende virksomheds adresse, postnummer og by

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

Øvrige oplysninger:

Information om den indsendte rapport type
Regnskabsperiodens startdato
Regnskabsperiodens slutdato
Generalforsamlingsdato eller dato for godkendelse på årsregnskabsmøde
For- og efternavn på dirigent for generalforsamlingen eller person, som træder i dirigentens sted
Virksomhedens regnskabsklasse
Type af revisorbistand
Systemværktøj til udarbejdelse af XBRL-instansen
Valutakode:

Årsrapport
2019-08-07
2020-12-31
2021-03-31

Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

Regnskabsklasse B
Revisionspåtegning
xWizard version 1.1.1039.1, by EasyX Aps.
www.easyx.eu
DKK

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Identifikation af den godkendte årsrapport

Direktionen og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. august 2019 – 31. december 2020 for K/S Læderstræde 11.

Bekræftelse på at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen samt eventuelle standarder, vedtægter eller aftaler

Årsrapporten, der er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bekræftelse på at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. august 2019 – 31. december 2020.

Ledelsens udtalelse om ledelsesberetningen

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dato for ledelsens godkendelse af årsrapporten

Hellerup, 31. marts 2021

Direktion:

Lars Falster
Direktør

Bestyrelse:

Henrik Bjørn Oehlenschläger
Bestyrelsesformand

Peter Elling Helmersen
Bestyrelsesmedlem

Lars Falster
Bestyrelsesmedlem

Revisorpåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (revision)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Adressat (revision)

Til kapitalejerne i K/S Læderstræde 11

Konklusion (revision)

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Læderstræde 11 for regnskabsåret 7. august 2019 - 31. december 2020, 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. august 2019 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion (revision)

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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen (revision)

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet (revision)

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 regnskabet (revision)

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 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 ledelsen om blandt andet 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.

Hellerup

31. marts 2021

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor

Kennet Hartmann
Statsautoriseret revisor

mne24830

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

30700228

mne40036

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

30700228

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Beskrivelse af virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er K/S'ets første regnskabsår og har i regnskabsåret erhvervet Læderstræde 11, København K. I regnskabsåret har K/Sets igangsat ombygning af ejendommen som forventes afsluttet i 2021.

Udbruddet af corona virussen (COVID-19) har haft en væsentlig indflydelse på verdensøkonomien i kalenderåret 2020. COVID-19 udbruddet har ikke haft væsentlig indflydelse på selskabets forretningsprocesser eller væsentlige aktiviteter.

Omtale af betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Detaljer om hoved- og nøgletal

	Dette år	Forrige år	2 år siden	3 år siden	4 år siden
Gennemsnitligt antal ansatte	0				

Resultatopgørelse 7. august 2019 - 31. december 2020

	Note	07-08-2019 31-12-2020 DKK
I alt		
Nettoomsætning		1.747.187
Andre eksterne omkostninger		-122.965
Drift		
Andre driftsomkostninger		-570.097
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.526.767
Resultat af ordinær drift		7.580.892
Ordinær		
Andre finansielle indtægter	3	1.612
Øvrige finansielle omkostninger	4	-448.459
Årets resultat		7.134.045
	Note	07-08-2019 31-12-2020 DKK
Forslag til resultatdisponering mv.		
Årets resultat		
Overført resultat		7.134.045
Årets resultat		7.134.045

Balance

Aktiver

	Note	31-12-2020 DKK
Aktiver...		
Investeringsejendomme	5	82.000.000
Materielle anlægsaktiver		82.000.000
Langfristede aktiver		82.000.000
Likvide beholdninger		494.381
Kortfristede aktiver		494.381
Aktiver i alt:		82.494.381

Passiver

	Note	31-12-2020 DKK
Passiver...		
Egenkapital		38.078.279
Gældsforpligtelser...		
Gæld til realkreditinstitutter...		
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	6	30.760.788
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	6	1.296.128
Kortfristet gæld til banker		11.379.528
Leverandører af varer og tjenesteydelser [kortfristede]		77.568
Anden gæld [kortfristet]		357.064
Langfristede forpligtelser		31.305.814
Kortfristede forpligtelser		13.110.288
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	6	545.026
Gældsforpligtelser i alt:		44.416.102
Passiver i alt:		82.494.381
Oplysning om personaleomkostninger	2	
Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed	7	
Oplysning om nærtstående parter	8	

Noter

Note 1

Oplysning om anvendt regnskabspraksis

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Læderstræde 11 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af udvalgte regler fra regnskabsklasse C.

Selskabet har endvidere valgt at følge relevante anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C virksomheder.

Virksomhedens regnskabsklasse

Regnskabsklasse B

Anvendt regnskabspraksis for balancen

Balance

Anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme

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. Der anvendes en inflationsrate på 2%.

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.

Anvendt regnskabspraksis for tilgodehavender

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.

Anvendt regnskabspraksis for likvide beholdninger

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i danske pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis for gældsforpligtelser

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis for resultatopgørelsen

Resultatopgørelse

Anvendt regnskabspraksis for nettoomsætning

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra lejemål, som indgår i selskabets ejendom. Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen periodisk i overensstemmelse med tidspunktet lejen udføres og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis for dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme omfatter værdireguleringer af selskabets ejendom.

Anvendt regnskabspraksis for eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til typisk at drive selskabet. Disse omkostninger er f.eks. revisor, regnskabshonorar og øvrige

selskabsadministrative omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis for andre driftsomkostninger

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger består af omkostninger til at drive selskabets ejendomme, som f.eks. ejendomsskat, forsikring, ejendomsadministration, fælles el og forbrug, forbrugsregnskaber mv. Driftsomkostningerne indarbejdes i regnskabet periodisk i perioden i de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis for finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter

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

Anvendt regnskabspraksis for finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger

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

Note 2

Oplysning om personaleomkostninger

– Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte

Note 3

Oplysning om andre finansielle indtægter

- Finansielle indtægter	2019/20
	Kr.
Renteindtægter fra tilgodehavender	1.612
	1.612

Note 4

Oplysning om øvrige finansielle omkostninger

- Finansielle omkostninger	2019/20
	Kr.
Renteomkostninger og bidrag til kreditinstitutter	351.047
Amortisering af låneomkostninger	8.446
	359.493

Note 5

Oplysning om materielle anlægsaktiver

- Investeringsejendomme

Følgende centrale forudsætninger er anvendt for ejendommen ved værdiansættelse

Budget	Budget	Budget	Budget	Ejendoms-	
Indtægter	Omkostninger	Cash flow	Capex mv.	værdi	Afkastkrav
3.761	-625	3.136	-3.909	82.000	4,31%
	M2	M2	Ændr.leje	Ændr. +0,5%	Ændr. -0,5%
kr. pr. m2	Bolig	Erhverv mv.	+/- 10%	afkastkrav	afkastkrav
40.614	1.557	462	11.411	-9.161	11.604

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelses-modeller (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 6

Oplysning om langfristede gældsforpligtelser

- Langfristede gældsforpligtelser

	2020	Forfaldstidspunkt			Total
		Kategori			
		0-1 år	1-5 år	>5 år	
		kr.	kr.	kr.	kr.
Realkreditgæld		1.296.128	6.480.640	24.280.148	32.056.916
Deposita og forudbetalt leje		0	0	545.026	545.026

Note 7

Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

- Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld på 43,4 mio. til realkreditinstitutter og bankgæld er der givet pant i selskabets investeringsejendom med en værdi af 82 mio.

Note 8

Oplysning om nærtstående parter

- Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S, Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup.
Koncernen varetager selv administration og drift af ejendommen, hvorved der er koncerninterne transaktioner som følge heraf. Alle transaktioner sker på markedsmæssige vilkår.