

ÅRSRAPPORT

2019

**Niels Hemmingsens Gade 4 ApS
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup
CVR 67 03 40 15**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinær generalforsam-
ling, den 24. marts 2020

Dirigent: Lars Falster

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------	---

Årsregnskab - 1. januar 2019 - 31. december 2019

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	13

Værdiregulering af investeringsejendomme

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for Niels Hemmingsens Gade 4 ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt den finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetning indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsrapporten for 2020 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. marts 2020

Direktionen

Lars Falster
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Niels Hemmingsens Gade 4 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Niels Hemmingsens Gade 4 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

—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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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 24. marts 2020

KPMG
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVRnr. 25 57 91 98

Michael Sten Larsen
Statsaut. revisor
MNEnr. 10488

Jette Kjær Bach
Statsaut. revisor
MNEnr.19812

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.
Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE

Noter	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.	
2	BRUTTORESULTAT	318.441	530.264
	Finansielle indtægter	12.619	10.354
3	Finansielle omkostninger	<u>-497.080</u>	<u>-206.741</u>
	Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)	-166.020	333.877
	Dagsværdiregulering af ejendomme	-3.813.028	0
	RESULTAT FØR SKAT	-3.979.048	333.877
4	Skat af årets resultat	<u>665.285</u>	<u>165.421</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>-3.313.763</u>	<u>499.298</u>
	RESULTATDISPONERING		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat	<u>-3.313.763</u>	<u>499.298</u>
	DISPONERET I ALT	<u>-3.313.763</u>	<u>499.298</u>

Værdiregulering af investeringsejendomme

Balance 31. december

AKTIVER		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
Noter			
5	Investeringsejendomme	<u>27.900.000</u>	<u>31.627.000</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>27.900.000</u>	<u>31.627.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>27.900.000</u>	<u>31.627.000</u>
	Tilgodehavende skat	0	0
	Andre tilgodehavender	38.769	187.277
	Udskudt skat	<u>32.736</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender	<u>72.693</u>	<u>187.277</u>
	Likvide beholdninger	<u>133.516</u>	<u>221.981</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>206.209</u>	<u>409.258</u>
	AKTIVER	<u>28.106.209</u>	<u>32.036.258</u>

Værdiregulering af investeringsejendomme

PASSIVER**Niels Hemmingsens Gade 4 ApS**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
Noter		
Anpartskapital	50.000	1.000.000
Overført resultat	9.308.688	20.271.222
EGENKAPITAL	9.358.688	21.271.222
Udskudt skat	0	4.033.778
HENSATTE FORPLIGTELSE	0	4.033.778
Realkreditgæld	17.247.151	6.000.000
Deposita	313.275	0
Langfristede gældsforpligtelser	17.560.426	6.000.000
Kortfristet del af realkreditgæld	908.679	0
Leverandørgæld	0	106.045
Gæld til tilknyttede virksomheder	90.463	76.254
Anden gæld	187.953	548.958
Kortfristede gældsforpligtelser	1.187.095	731.258
GÆLDSFORPLIGTELSE	18.747.521	6.731.258
PASSIVER	28.106.209	32.036.258

- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder .

Sammenligningsåret er ikke direkte sammenlignligt, da regnskabsperioden omfatter 6 måneder.

Anvendt regnskabspraksis er ændret for indregning og måling af investeringsejendomme
Ændringen har betydet en ændring i 2018 tallene, således:

Investeringsejendommens værdi er forøget med 17.658.084 kr.

Udskudt skat er forøget med 3.884.778 kr.

Overført resultat er forøget med 13.773.306 kr.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat. Under posten indgår nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

RESULTATOPGØRELSEN (fortsat)

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld til realkreditinstitutter vedrører alene realkreditgæld i investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

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.

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN (fortsat)

Investeringsjendomme (fortsat)

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 10 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom samt en terminalværdi, der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom.

Investeringsjendomme 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 nominal værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, opgjort efter expected credit loss model.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Selskabsskat og udskudt skat (Fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

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

NOTER	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
2 Personale omkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2018: 0)		
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra lejere	2.376	0
Renteindtægter fra koncern forbundne selskaber	10.243	0
	<u>12.619</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til finansiering mv.	497.080	206.741
	<u>497.080</u>	<u>206.741</u>
5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-30.543	-19.421
Udskudt skat	-844.847	-146.000
Regulering af udskudt skat	210.105	0
	<u>-665.285</u>	<u>-165.421</u>
6 Investeringsejendomme		

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 10 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 følger desuden anbefaling. Centrale forudsætninger for værdiansættelse og følsomhed er oplyst nedenfor:

Ejendoms- værdi	Total m2	Bolig m2	Erhverv m2	Afkast- kr/m2	Afkast- krav	Loan to value
27.900.000	427	115	312	65.340	4,08%	63,31%
Budget Indtægter	Budget Driftsomk	Budget Cashflow	Budget Capex mv.	Afkastkrav -0,5% t.kr.	Afkastkrav +0,50% t.kr.	Leje ændr 10% t.kr.
1.277	-272	1.005	700	3.326	-2.591	2.812

Ejendommen består ikke af lejemål omfattet af BRL §5.2

NOTER

7 **Realkreditgæld
2019**

Katagori	Forfaldstidspunkt			Total kr
	0-1 år kr	1-5 år kr	> 5 år kr	
Realkreditgæld	908.679	3.634.716	13.612.436	18.155.830
	908.679	3.634.716	13.612.436	18.155.830

8 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Sambeskatning

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

9 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets investeringsejendom og anparter.

10 **Nærtstående parter**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S, 2900 Hellerup.