

Købstædernes Ejendomsselskab P/S

Årsrapport 01.01.2020 - 31.12.2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2021

Jesper Nemholt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning

Side 3: Selskabsoplysninger

Side 4: Beretning for 2020

Påtegninger

Side 5: Ledespåtegning

Side 6: Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Årsregnskabet

Side 8: Resultatopgørelsen

Side 9: Balance

Side 10: Egenkapitalopgørelse

Side 11: Noter

Selskabsoplysninger

Købstædernes Ejendomsselskab P/S
c/o Købstædernes Forsikring
Strandgade 27A
1401 København K

Telefon 33 14 37 48

CVR- nr. 37 68 93 86

Stiftet 04. maj 2016

Hjemsted Københavns Kommune

Regnskabsår 1. januar - 31. december

Komplementar:
Købstædernes Ejendomsselskab Komplementar ApS

Ejerforhold

Selskabet er 100% ejet af Købstædernes Forsikring og indgår i koncernregnskabet for Købstædernes Forsikring.

Bestyrelse

Louise Foldager, formand
Anders Howalt-Hestbech
Sune Stürup Mikkelsen

Direktion

Direktør Jesper Nemholt

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 17. marts 2021 på selskabets adresse.

Beretning for 2020

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Købstædernes Ejendomsselskab P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er direkte eller indirekte at eje, drive, udvikle og udleje fast ejendom samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbunden dermed.

Udviklingen i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 13.624 t.kr. og selskabets balance pr. 31 december 2020 udviser en egenkapital på 174.879 t.kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom Strandgade 27A, 1401 København K måles til dagsværdi, som pr. balancedagen

udgør 157,9 mio.kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 19,7 mio.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke i tiden efter regnskabsårets udløb indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt har forrykket selskabets økonomiske stilling.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Købstædernes Ejendomsselskab P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2021

Direktion

Jesper Nemholt
Direktør

Bestyrelse

Louise Foldager
Formand

Anders Howalt-Hestbech

Sune Stürup Mikkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Købstædernes Ejendomsselskab P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Købstædernes Ejendomsselskab P/S regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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 udarbejdelse 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 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 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 væsentlige fejlinformationer 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på 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 væsentlig 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 væsentlige fejlinformationer i ledelsesberetningen.

København, den 10. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Anders Oldau Gjelstrup
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10777

Resultatopgørelse

t.kr.	Note	2020	2019
Nettoomsætning		5.581	5.543
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.873	-646
Andre eksterne omkostninger		<u>-37</u>	<u>-36</u>
Bruttoresultat før værdireguleringer		3.671	4.861
Gevinst/tab ejendomme	2	<u>10.057</u>	<u>219</u>
Bruttoresultat efter værdireguleringer		13.728	5.080
Finansielle omkostninger	3	<u>-104</u>	<u>-93</u>
Årets resultat		<u>13.624</u>	<u>4.987</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>13.624</u>	<u>4.987</u>
		<u>13.624</u>	<u>4.987</u>

Balance

t.kr.	Note	2020	2019
AKTIVER			
Investeringsejendomme	4	157.864	146.958
Materielle anlægsaktiver		157.864	146.958
Anlægsaktiver		157.864	146.958
Periodeafgrænsningsposter		0	516
Tilgodehavender		0	516
Likvide beholdninger		18.915	14.728
Omsætningsaktiver, i alt		18.915	15.244
Aktiver, i alt		176.779	162.202
PASSIVER			
Egenkapital			
Selskabskapital		500	500
Overført resultat		174.379	160.755
Egenkapital, i alt	5	174.879	161.255
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.514	554
Anden gæld		386	393
Gældsforpligtelser, i alt		1.900	947
Passiver, i alt		176.779	162.202
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualposter	6		
Personaleomkostninger	7		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Pr. 1. januar 2019	500	155.768	156.268
Overført jf. resultatudlodning	0	4.987	4.987
Pr. 1. januar 2020	500	160.755	161.255
Overført jf. resultatudlodning	0	13.624	13.624
Egenkapital 31. december 2020	500	174.379	174.879

Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Indledning

Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdiregulering af finansielle aktiver, investeringsejendomme og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt

Resultatopgørelsen

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Idet Partnerselskabet ikke er selvstændig skatte-

subjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grund og bygning med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsesprisen inkl. Købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi. Værdireguleringen af investeringsejendommen indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af den afkastbaserede model og opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme ellers indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgræsningsposter

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

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandør, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

t.kr.	2020	2019
Note 2 Gevinst/tab investeringsejendom		
Værdiregulering af investeringsejendom	10.057	219
I alt	<u>10.057</u>	<u>219</u>
Note 3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger kreditinstitutter	100	93
Renteomkostninger klientkonto	4	0
I alt	<u>104</u>	<u>93</u>
Note 4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar	106.409	106.409
Tilgang i årets løb	849	0
Kostpris 31. december	<u>107.258</u>	<u>106.409</u>
Værdireguleringer 1. januar	40.549	40.330
Årets værdiregulering	10.057	219
Værdiregulering 31. december	<u>50.606</u>	<u>40.549</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>157.864</u>	<u>146.958</u>

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på 3.433 m² beliggende i København. Ejendommen er 100% udlejet og benyttes som domicilejendom af moderselskabet. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 3,50% pr. 31.12.2020 (3,75% 31.12.2019). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 19,7 mio.kr.
Ejendommen er værdiansat til 45.984 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 5 Egenkapital

Selskabskapitalen fordeler sig således:	500	500
500 stk. a nom. 1.000 kr.	<u>500</u>	<u>500</u>

Note 6 Eventualposter

Købstædernes Ejendomsselskab P/S er frivilligt momsregisteret vedrørende ejendommen, og der påhviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på 27 t.kr. for årene 2012 til 2014.

Selskabet indgår i en fælles momsregistrering med de øvrige selskaber i koncernen Købstædernes Forsikring. Selskaberne hæfter solidarisk for den samlede momsbetaling.

Note 7 Personaleomkostninger

Udover bestyrelse og direktion er der ingen ansatte i selskabet.
Bestyrelsen og direktionen oppebærer ikke vederlag fra selskabet