

Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS

Niels Hemmingsens Gade 4

1153 København K

Årsrapport 2024



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
generalforsamling d. 6. marts 2025

Dirigent
Rasmus Bonde Greis

CVR-nr. 37 18 94 48

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december	5
Balance pr. 31. december	6

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, d. 6. marts 2025

Direktion

Rasmus Bonde Greis
Direktør

Christian Rossing Lønberg
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS
Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K

Telefon: 70 27 10 60

Hjemmeside: www.copenhagencapital.dk

E-mail: kontakt@copenhagencapital.dk

CVR-nr. 37 18 94 48

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.204.483	1.109.892
Dagsværdiregulering ejendomme	5	-400.000	-4.400.000
Dagsværdiregulering realkredit		-478.545	-952.502
Resultat før finansielle poster		325.938	-4.242.610
Finansielle omkostninger	3	-622.673	-621.853
Resultat før skat		-296.735	-4.864.463
Skat af årets resultat	4	65.282	1.070.182
Årets resultat		-231.453	-3.794.281
Resultatdisponering			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-231.453	-3.794.281
Resultatdisponering i alt		-231.453	-3.794.281

Balance pr. 31. december

Aktiver	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme	5	29.600.000	30.000.000
Materielle anlægsaktiver		29.600.000	30.000.000
Andre tilgodehavender		412.228	250.952
Tilgodehavender		412.229	250.952
Likvide beholdninger		61.715	168.501
Omsætningsaktiver		473.945	419.453
Aktiver i alt		30.073.944	30.419.453

Balance pr. 31. december

Passiver	Note	2024 kr.	2023 kr.
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		7.993.875	8.225.328
Egenkapital		8.043.875	8.275.328
Hensættelse til udskudt skat		3.948.695	4.141.725
Hensatte forpligtigelser		3.948.695	4.141.725
Gæld til realkreditinstitutter	6	14.344.241	14.115.895
Langfristede gældsforpligtigelser		14.344.241	14.115.895
Gæld til realkreditinstitutter		250.198	250.288
Deposita og forudbetalt leje	6	705.790	711.152
Lovpligtige vedligeholdelse		116.085	107.585
Anden gæld		52.637	89.894
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	2.484.675	2.620.449
Skyldig skat		127.748	107.137
Kortfristede gældsforpligtigelser		3.737.133	3.886.505
Gældsforpligtigelser		18.081.374	18.002.400
Passiver i alt		30.073.944	30.419.453

Noter:

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Note 2 – Personaleomkostninger

Note 3 – Finansielle omkostninger

Note 4 – Skat af årets resultat

Note 5 – Investeringsejendomme

Note 6 – Langfristede gældsforpligtigelser

Note 7 – Eventualforpligtigelser

Note 8 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Note 9 – Nærtstående parter

Note 10 – Efterfølgende begivenheder

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra tidligere år.

Årsregnskab for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 renteomkostninger til leverandører eller rente fra koncerninterne mellemværender.

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme omfatter værdireguleringer af selskabets ejendom.

Dagsværdiregulering realkredit

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering realkredit".

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af danske regler om tvungen sambeskatning med Copenhagen Capital A/S.

Moderselskabet, Copenhagen Capital A/S, er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af ejendomme, som besiddes med henblik på lejeindtægter og værdistigninger. Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger.

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 19 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.

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra lejere og koncerndrøring. Der foretages direkte nedskrivninger af tilgodehavender til det forventede fremtidig tab, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitors betalingssevne er forringet. Nedskrivninger foretages til opgjort nettorealiseringsværdi. Et tab bliver indregnet efter ECL-modellen i resultatopgørelsen på samme tidspunkt, som det modregnes i tilgodehavendet. Der foretages desuden nedskrivning for sandsynlige tab indenfor 12 måneder for alle tilgodehavender.

Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår og måles til kostpris

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i danske pengeinstitutter.

Skyldig skat 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 aconto skatter.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Måling af realkredit til dagsværdi

Finansiering af selskabets investeringer sker primært med realkreditgæld, der optages individuelt for den enkelte ejendom. Uanset om en investeringsejendom på et fremtidigt tidspunkt afhændes ved at sælge aktierne i ejendomsselskabet eller selve ejendommen, vil realkreditgælden blive afhændet eller afviklet i samme forbindelse til gældens kursværdi. Selskabets afkast består således både af værdireguleringer af investeringsejendommene og af den tilhørende realkreditgæld. Derfor måles, overvåges og rapporteres begge dele løbende til dagsværdi til selskabets direktion.

Dagsværdi af realkreditgæld

Dagsværdi af realkreditgæld opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for selskabets egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom der er stillet til sikkerhed for realkreditgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. Som følge af at realkreditgæld alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet, at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 1 i dagsværdihierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i selskabets kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udstedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for den enkelte ejendom.

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. Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering realkredit".

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

	2024	2023
Note 2 - Personalemkostninger		
Drift af ejendomme varetages i praksis af moderselskabet og der afregnes herfor.	Antal ansatte 2	Antal ansatte 2
Note 3 – Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger og bidrag til kreditinstitutter	365.584	337.443
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	257.089	284.410
	622.673	621.853
Note 4 - Skat af årets resultat		
Aktuel skat	127.748	107.137
Ændring i udskudt skat	-193.030	-1.177.319
	-65.282	-1.070.182
Note 5 - Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	23.226.711	23.226.711
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	0
Kostpris 31. december	23.226.711	23.226.711
Op- og nedskrivninger 1. januar	6.773.289	11.173.289
Årets op- og nedskrivninger	-400.000	-4.400.000
Op- og nedskrivninger 31. december	6.373.289	6.773.289
Dagsværdi 31. december	29.600.000	30.000.000

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.
29.600	4,13%	29.191	1.014	1.014	0
Afkastkrav +0,5% t.kr	Afkastkrav -0,5% t.kr				
-3.300	4.400				

Der er i terminalperiode benyttet en inflation på 2% p.a.

Note 5 – Investeringsejendomme, fortsat

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Selskabets ejendom bliver efter en turnusordning minimum hvert 3. år vurderet af en ekstern valuar.

Disse eksterne vurderinger er 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 en periode på 19 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 – Langfristede gældsforpligtigelser 2024

Kr.	Forfaldstidspunkt			Total
	0-1 år	1-5 år	>5 år	
Realkreditgæld	634.006	2.766.355	20.696.722	24.097.083
Deposita og forudbetalt leje	705.790	0	0	705.790
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.484.675	0	0	2.484.675

Likviditetsrisici

Selskabets finansieringsaftaler indeholder sædvanlige standard misligholdelsesbestemmelser, og der er ikke afgivet covenants, der kan bringe låneaftalerne i misligholdelse ved markedsmæssige udsving i ejendomsværdierne. Selskabet anvender hverken driftskreditter eller juniorlån, hvorfor der ikke kan opstå likviditetsrisiko i forbindelse med opsigelse heraf. Der optages dog bygge- og bridgefaciliteter i forbindelse med finansiering af konkrete projekter, hvor der foreligger tilsagn om endelig langfristet finansiering.

Det er selskabets politik, at 1) foretage lånoptagelse med pant i ejendommene ved op til 30-årige realkreditlån med eller uden afdrag, 2) ved ejendomsakkvisitioner skal driftens likviditetsbidrag efter afdrag være positiv på købstidspunktet af ejendommen (eller forventes at blive det ved erhvervelse af ejendomme med ledige lejemål).

Det er målsætningen, at løbetiden på selskabets fremmedkapital er langsigtet med gennemsnitlig 10-års rentebinding.

Selskabets realkreditlån består af en kombination af 30-årige annuitetslån. Der er både lån med og uden afdrag.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 49,32%.

Herudover anvender selskabet ikke uncommitted bankgæld, da direktionen ikke finder uncommitted bankfinansiering hensigtsmæssig til langsigtet finansiering af illikvide aktiver som ejendomme.

Renterisici

Selskabet er som følge af sine investeringer og finansiering eksponeret overfor ændringer i renteniveauet. Direktionen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler. Selskabet tilstræber en stabil låneportefølje med en væsentlig del af lånene placeret i fastforrentede lån.

Selskabets realkreditlån består af 30-årige annuitetslån til fast rente. For 2024 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats, inkl. bidrag på selskabets realkreditgæld, ca. 1,97%

Note 7 – 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 8 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld på 14.594 t.kr. til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets investeringsejendom med en værdi af 29.600 t.kr. og anparter.

Note 9 – Nærtstående parter

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

Moderselskabet varetager 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.

Note 10 – Efterfølgende begivenheder

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

PENNEO

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

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

Christian Rossing Lønberg

Direktør

På vegne af: Copenhagen Capital A/S

Serienummer: 62d3209b-0c68-42e7-90ee-f02cb4ef66b1

IP: 188.180.xxx.xxx

2025-03-06 08:52:03 UTC



Rasmus Bonde Greis

Direktør

På vegne af: Copenhagen Capital A/S

Serienummer: e78be936-0d6f-48ba-b3ad-52324334727b

IP: 188.180.xxx.xxx

2025-03-06 12:19:05 UTC



Rasmus Bonde Greis

Dirigent

På vegne af: Copenhagen Capital A/S

Serienummer: e78be936-0d6f-48ba-b3ad-52324334727b

IP: 188.180.xxx.xxx

2025-03-06 12:21:45 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter