

Samejet Nymøllevej 59-91

CVR-nr. 24247961
Holmens Kanal 2 - 12
1060 København K

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 22. februar 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Navn: Samejet Nymøllevvej 59-91
Adresse: Holmens Kanal 2,
1060 København K

CVR-nr.: 24247961
Stiftet: 31.12.1992

Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

BESTYRELSE

Kenneth Olsson, formand
Solveig Birte Rannje, næstformand

REVISION

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 22. februar 2024.

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Samejet ejer og driver ejendommen "Nymøllevej 87-91" i Kgs. Lyngby nord for København.

Samejet ejes af Danica Ejendomme P/S med en ejerandel på 75 pct. og af Velliv Ejendomme A/S med en ejerandel på 25 pct.

Årets resultat

Resultatet for 2023 udgør 40.545 t.kr. mod -16.042 t.kr. året før. Det forbedrede resultat kan tilskrives en markant lavere nedskrivninger på ejendomme i 2023 sammenholdt med 2022.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2023 faldet med 57.624 t.kr. til 560.381 t.kr. pr 31. december 2023 primært som følge af salget af Nymøllevej 75. Værdiansættelsen er baseret på et markedsbaseret forrentningskrav på 5,5% pct. svarende til afkastkravet, som blev anvendt i 2022. I forhold til usikkerhed og måling af investeringsejendomme henvises der til note 4.

Årets bruttoresultat udgør 34.809 t.kr. mod 31.381 t.kr. i 2022.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger ifølge årsrapporten for 2022.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Andre forhold

Selskabet har i 2023 afhændet Nymøllevej 59-85. Nymøllevej 87-91 er udlejet til Haldor Topsøe koncernen på en fortsat lang lejekontrakt, hvilket sikrer lejeindtægten. Risikoen for Nymøllevej 87-91 knytter sig primært til den generelle økonomiske udvikling herunder udviklingen i inflationen, idet lejekontrakten reguleres i henhold til udviklingen i nettoprisindekset. Med baggrund i den generelle økonomiske udvikling med negativ effekt for erhvervsejendomsmarkedet er afkastet på Nymøllevej 87-91 sat til 5,5%.

Forventninger til 2024

Selskabet forventer i 2024 et bruttoresultat på 30 mio. kr.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Samejet Nymøllevej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og samejekontrakten af 03.06.1993.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. februar 2024

Bestyrelse:

Kenneth Olsson, Formand
Danica Ejendomme P/S

Solveig Birte Rannje, Næstformand
Velliv Ejendomme A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til interessenterne i Samejet Nymøllevej 59 -91

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Samejet Nymøllevej 59-91 for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og samejekontrakten af 03.06.1993.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af samejets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af samejets aktiviteter og samejekontrakten af 03.06.1993 for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 opdække 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING – FORTSAT

- 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 22. februar 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Christian Camilo Porsborg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 50635

Resultatopgørelse - Samejet Nymøllevej 59-91

1. januar - 31. december

Note T. kr.	2023	2022
2		
Nettoomsætning	39.513	34.912
Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-4.704	-3.531
BRUTTORESULTAT	34.809	31.381
3		
Administrationsomkostninger	-323	-714
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	6.063	-46.709
DRIFTSRESULTAT	40.549	-16.042
Finansielle omkostninger	-4	0
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	40.545	-15.328
ÅRETS RESULTAT	40.545	-16.042
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført overskud	40.545	-16.042
DISPONERET I ALT	40.545	-16.042
Der fordeles således:		
Danica Ejendomme P/S, 75%	30.409	-12.032
Velliv Ejendomme A/S 25%	10.136	-4.010
	40.545	-16.042

Balance - Samejet Nymøllevej 59-91

Note T. kr.	2023	2022	
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	560.047	617.671
I alt		560.047	617.671
Anlægsaktiver i alt		560.047	617.671
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		11.597	15.048
Andre tilgodehavender		35	0
I alt		11.632	15.048
Omsætningsaktiver i alt		11.632	15.048
AKTIVER, I ALT		571.679	632.719
PASSIVER			
EGENKAPITAL		560.382	618.437
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Forudbetalt leje og deposita		8.691	9.169
Langfristet gældsforpligtelser i alt		8.691	9.169
Anden gæld		2.606	5.113
Kortfristet gældsforpligtelser i alt		2.606	5.113
Gældsforpligtelser i alt		11.297	14.282
PASSIVER, I ALT		571.679	632.719
5	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Danica Ejendomme P/S	Velliv Ejendomme A/S	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	491.231	163.748	654.979
Årets resultat	-12.032	-4.010	-16.042
Indbetalt / Udbetalt	-15.375	-5.125	-20.500
Egenkapital 31. december 2022	463.824	154.613	618.437
Årets resultat	30.409	10.136	40.545
Udbytte udbetalt i året	-73.950	-24.650	-98.600
Egenkapital 31. december 2023	420.283	140.099	560.382

Noter – Samejet Nymøllevej 59-91

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C og samejekontrakten.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2022.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af virksomheden, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet.

Noter – Samejet Nymøllevej 59-91

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision, mv.

Finansielle omkostninger

Indeholder rentekomkostninger og bankgebyrer.

Skat

Samejet er ikke selvstændigt skattepligtigt. Beskatningen sker hos de enkelte ejere.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet understøttes af det fra eksterne vurderingsmænd modtagne afkastnotat. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet. Det anvendte afkastkrav er uændret 5,5 pct. I forhold til usikkerhed og måling af investeringsejendomme henvises der til note 4.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffen objektiv indikation på værdiforringelse.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Noter - Samejet Nymøllevej 59-91

Note T. kr.	2023	2022
2 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Andre eksterne omkostninger består af selskabets andel af fællesudgifterne, omkostninger til administration, revision mv.		
Der er ingen ansatte i selskabet.		
Bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	-3.999	-46.709
Gevinst ved afhændelse af investeringsejendomme	10.063	0
I alt	6.063	-46.709
4 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	403.363	399.521
Tilgang	0	3.842
Afgang i årets løb	-103.952	0
Kostpris ultimo	299.411	403.363
Værdireguleringer primo	214.308	261.017
Årets værdireguleringer	-3.999	-46.709
Tilbageførte værdireguleringer	50.325	
Værdireguleringer ultimo	260.634	214.308
Regnskabsmæssig værdi ultimo	560.045	617.671
Dagsværdi ultimo		
Kontorejendomme	560.381	574.804
Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse		
Kontorejendomme	3.999	-46.709
Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsvejendom med et samlet areal på 31.778 m ² , beliggende Haldor Topsøes Allé 1/Nymøllevej 87-91 i Kgs. Lyngby. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en 10-årig DCF-model.		
Diskonteringsfaktoren (inkl. 2,0 % forventet inflation) er fastsat for ejendommen til 7,5 % (31.12.2022: 7,5%). Den samlede økonomisk tomgang for ejendommen udgjorde 0,0 % pr. 31.12.2023 (0,0 % pr. 31.12.2022).		
Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er et meget begrænset antal transaktioner af ejendomme, og derfor er det svært at sætte afkastkravet. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med omtrent 46 mio. kr.		
Terminalværdien er opgjort som den budgetterede og normaliserede nettopengestrøm i år 10, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation). Terminalværdien tilbagediskonteres for at beregne nutidsværdien.		
Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:		
- Det er forudsat, at den nuværende udlejning fastholdes.		
- Ved udgangen af 2023 var den gennemsnitlige leje for ejendommen på 1.001 kr./m ² .		
Ejendommen er værdiansat til en værdi på 17.624 kr./m ² .		
5 Eventualforpligtelser		
Samejet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på	1.509	4.270