

Samejet Nymøllevej 59-91

CVR-nr. 24247961
Holmens Kanal 2
1060 København K

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 25. januar 2023

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 2022

BESTYRELSE

Kenneth Olsson, formand
Solveig Birte Rannje, næstformand

REVISION

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 25. januar 2023.

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Samejet ejer og driver ejendommene "Nymøllevej 59-91" i Kgs. Lyngby nord for København.

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

Årets resultat

Resultatet for 2022 udgør -16.042 t.kr. mod 47.437 t.kr. året før. Det noget lavere resultat skyldes primært nedskrivning af ejendommens værdi ultimo 2022.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2022 faldet med 42.867 t.kr. til 617.671 t.kr. pr 31. december 2022. Værdiansættelsen er baseret på et markedsbaseret forrentningskrav på 5,5% pct. svarende til afkastkravet, som blev anvendt i 2021.

Årets bruttoresultat udgør 30.667 t.kr. mod 27.928 t.kr. i 2021.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger ifølge årsrapporten for 2021.

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

Investering i erhvervsejendomme er udover den generelle økonomiske udvikling primært behæftet med risiko for manglende udlejning i form af tomgang eller lejers betalingssevne. Nymøllevej 59-85 har stået uden udlejning siden ultimo 2015, hvorfor ejendommen bl.a. på baggrund af indkomne bud og nærmere analyse over renoverings omfang i 2022 er nedskrevet til en værdi som projektudviklingsejendom. 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 sig 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 hævet fra 5,25% til 5,5%.

Forventninger til 2023

Selskabet forventer i 2023 et resultat af den primære drift ekskl. værdireguleringer på niveau med 2022.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Samejet Nymøllevej 59-91.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 25. januar 2023

Bestyrelse:

Kenneth Olsson
Formand
Danica Ejendomme P/S

Solveig Birte Rannje, Næstformand
Velliv Ejendomsinvestering P/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til interessenterne i Samejet Nymøllevej 59 -91

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Samejet Nymøllevej 59-91 for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af samejets aktiviteter og samejekontrakten af 03.06.1993 for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 revisorers 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 25. januar 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16631

Resultatopgørelse - Samejet Nymøllevej 59-91

1. januar - 31. december

| Note | T. kr. | 2022 | 2021 |
|--|--|----------------|---------------|
| | Nettoomsætning | 34.912 | 31.452 |
| 2 | Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -4.245 | -3.524 |
| | BRUTTORESULTAT | 30.667 | 27.928 |
| 3 | Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme | -46.709 | 19.510 |
| | Nedskrivning af finansielle aktiver | | -1 |
| | Finansielle omkostninger | 0 | -1 |
| | ÅRETS RESULTAT | -16.042 | 47.437 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| | Overført overskud | -16.042 | 47.437 |
| | DISPONERET I ALT | -16.042 | 47.437 |
| Der fordeles således: | | | |
| | Danica Ejendomme P/S, 75% | -12.032 | 35.577 |
| | Velliv Ejendomsinvestering P/S 25% | -4.010 | 11.860 |
| | | -16.042 | 47.437 |

Balance - Samejet Nymøllevej 59-91

| Note T. kr. | 2022 | 2021 | |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|
| AKTIVER | | | |
| ANLÆGSAKTIVER | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| 4 | Investeringsejendomme | 617.671 | 660.538 |
| | I alt | 617.671 | 660.538 |
| | Anlægsaktiver i alt | 617.671 | 660.538 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | | |
| 5 | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 15.048 | 4.565 |
| | I alt | 15.048 | 4.565 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 15.048 | 4.565 |
| | AKTIVER, I ALT | 632.719 | 665.103 |
| PASSIVER | | | |
| | EGENKAPITAL | 618.437 | 654.979 |
| 6 | GÆLDSFORPLIGTELSE | | |
| | Forudbetalt leje og deposita | 9.169 | 7.671 |
| | Langfristet gældsforpligtelser i alt | 9.169 | 7.671 |
| | Anden gæld | 5.113 | 2.453 |
| | Kortfristet gældsforpligtelser i alt | 5.113 | 2.453 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 14.282 | 10.124 |
| | PASSIVER, I ALT | 632.719 | 665.103 |
| 7 | Eventualforpligtelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| T.kr. | Danica Ejendomme P/S | Velliv Ejendomsinvestering P/S | I alt |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 475.904 | 158.638 | 634.542 |
| Årets resultat | 35.577 | 11.860 | 47.437 |
| Indbetalt / Udbetalt | -20.250 | -6.750 | -27.000 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 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 |

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 2021.

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

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 lejeres bonitet. De anvendte afkastkrav har som vægtet gennemsnit udgjort i alt 5,5 pct. som i 2021.

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. | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| 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 | -46.709 | 19.510 |
| I alt | -46.709 | 19.510 |
| 4 Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 399.521 | 399.521 |
| Tilgang | 3.842 | |
| Kostpris ultimo | 403.363 | 399.521 |
| Værdireguleringer primo | 261.017 | 241.507 |
| Arets værdireguleringer | -46.709 | 19.510 |
| Værdireguleringer ultimo | 214.308 | 261.017 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 617.671 | 660.538 |
| Dagsværdi ultimo | | |
| Boligejendomme | 0 | 0 |
| Kontorejendomme | 617.671 | 660.538 |
| Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse | | |
| Boligejendomme | 0 | 0 |
| Kontorejendomme | -46.709 | 19.510 |
| 5 Tilgodehavender | | |
| Der er ingen poster, der forfalder senere end 1 år | | |
| 6 Gældsforpligtelser | | |
| Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år: | | |
| Anden gæld | 5.113 | 2.453 |
| Gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år: | | |
| Anden gæld | 9.169 | 7.671 |
| 7 Eventualforpligtelser | | |
| Samejet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på | 4.270 | 5.931 |