

# **Virum Torv 4 Holding ApS**

c/o P+, Pensionskassen for Akademikere  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 32076610

## **Årsrapport for 2019**

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. februar 2020

---

Inge Leth  
Dirigent

## **Virum Torv 4 Holding ApS**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	13

## **Virum Torv 4 Holding ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

#### **Virksomheden**

Virum Torv 4 Holding ApS  
c/o P+, Pensionskassen for Akademikere  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

Telefon

70 30 20 20 (administrator)

Telefax

70 30 20 21 (administrator)

CVR-nr.

32076610

Hjemsted

Frederiksberg

Regnskabsår

1. januar 2019 - 31. december 2019

#### **Bestyrelse**

Søren Kolbye Sørensen  
Mikkel Svenstrup  
Mads Janus Stougaard

#### **Direktion**

Erik Veedfald, Direktør

#### **Revisor**

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 30700228

## **Virum Torv 4 Holding ApS**

### **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Virum Torv 4 Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. februar 2020

### **Direktion**

Erik Veedfald  
Direktør

### **Bestyrelse**

Søren Kolbye Sørensen  
Formand

Mikkel Svenstrup

Mads Janus Stougaard

## **Virum Torv 4 Holding ApS**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i Virum Torv 4 Holding ApS**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Virum Torv 4 Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### **Uafhængighed**

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.

##### **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 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 selskabets interne kontrol.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* 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 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 blandt andet 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.

Frederiksberg, den 20. februar 2020

### **Ernst & Young**

#### **Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen  
Statsautoriseret revisor  
mne16615

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i investeringsejendomme gennem dattervirksomheder. Dattervirksomheder forestår driften af ejendommene, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -4.009.673, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 63.938.610, og en egenkapital på kr. 63.417.811.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Som følge af de igangværende politiske forhandlinger om ændringer af centrale dele af lejelovgivningen for ældre boligejendomme og den usikkerhed, det skaber for værdiansættelsen af denne type ejendomme, er der i værdiansættelsen for selskabets tilknyttede virksomheds ejendom skønsmæssigt taget højde for værdipåvirkninger af sådanne mulige indgreb.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Virum Torv 4 Holding ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre eksterne omkostninger	2	-28.051	-32.124
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-28.051</b>	<b>-32.124</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	-3.971.285	11.222.176
Finansielle indtægter	5	0	72.845
Finansielle omkostninger	6	-10.337	-81.732
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.009.673</b>	<b>11.181.165</b>
Selskabsskat	7	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.009.673</b>	<b>11.181.165</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-3.971.285	11.222.176
Overført resultat		-38.388	-41.011
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-4.009.673</b>	<b>11.181.165</b>



**Virum Torv 4 Holding ApS****Balance 31. december 2019**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	<u>63.776.301</u>	<u>67.747.586</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>63.776.301</u></b>	<b><u>67.747.586</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>63.776.301</u></b>	<b><u>67.747.586</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>162.309</u></b>	<b><u>192.233</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>162.309</u></b>	<b><u>192.233</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>63.938.610</u></b>	<b><u>67.939.819</u></b>

**Virum Torv 4 Holding ApS****Balance 31. december 2019**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		565.000	565.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		19.651.301	23.622.586
Overført resultat		43.201.510	43.239.898
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>63.417.811</u></b>	<b><u>67.427.484</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	500.000	500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.325	7.325
Anden gæld		13.474	5.010
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>20.799</u></b>	<b><u>12.335</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>520.799</u></b>	<b><u>512.335</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>63.938.610</u></b>	<b><u>67.939.819</u></b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	10		

## **Virum Torv 4 Holding ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Virum Torv 4 Holding ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Koncernregnskab**

Der aflægges ikke koncernregnskab i henhold til ÅRL § 110. Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver 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.

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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

#### **Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Tilknyttede virksomheders resultat indregnes efter skat som primær indtægt.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi (equity metoden).

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode efter fradrag af eventuel afskrivning på koncerngoodwill.

Den i de tilknyttede virksomheders anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis.

#### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

## **Virum Torv 4 Holding ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Egenkapital**

Såfremt der foreslåes udbytte for regnskabsåret, vises det som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Selskabsskat**

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

#### **Gældsforpligtelser**

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Noter****1. Usikkerhed ved indregning eller måling**

Som følge af de igangværende politiske forhandlinger om ændringer af centrale dele af lejelovgivningen for ældre boligejendomme og den usikkerhed, det skaber for værdiansættelsen af denne type ejendomme, er der i værdiansættelsen for selskabets tilknyttede virksomheds ejendom skønsmæssigt taget højde for værdipåvirkninger af sådanne mulige indgreb.

**2. Andre eksterne omkostninger**

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

**3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kostpris primo	44.125.000	44.125.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>44.125.000</b>	<b>44.125.000</b>
Opskrivninger primo	23.622.586	12.400.410
Årets opskrivninger	-3.971.285	11.222.176
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>19.651.301</b>	<b>23.622.586</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>63.776.301</b>	<b>67.747.586</b>

Selskabet tilknyttede virksomhed måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Ledelsen i tilknyttede virksomhed har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,5 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 3.689.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 4,98 % ultimo 2019 mod 4,65 % ultimo 2018. Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2019 kr. 16.896 pr. kvm. mod kr. 17.980 pr. kvm. ultimo 2018.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

**4. Resultat af tilknyttede virksomheder**

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS	Frederiksberg	100,00	63.776.301	-3.971.285
			<b>63.776.301</b>	<b>-3.971.285</b>

## Virum Torv 4 Holding ApS

### Noter

#### 5. Finansielle indtægter

	2019	2018
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	72.845
	<b>0</b>	<b>72.845</b>

#### 6. Finansielle omkostninger

	2019	2018
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-9.134	-81.176
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-1.203	-556
	<b>-10.337</b>	<b>-81.732</b>

#### 7. Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige.

#### 8. Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	565.000	23.622.586	43.239.898	67.427.484
Årets resultat	0	-3.971.285	-38.388	-4.009.673
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>565.000</b>	<b>19.651.301</b>	<b>43.201.510</b>	<b>63.417.811</b>

Virksomhedskapitalen består af 1 anpart á kr. 565.000.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

#### 9. Nærtstående parter

	2019	2018
P+, Pensionskassen for Akademikere, gæld	-500.000	-500.000
Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS, gæld	-7.325	-7.325
	<b>-507.325</b>	<b>-507.325</b>

Renter på ovennævnte gæld/tilgodehavender:

Renteomkostninger, Ejendomsselskabet ved Søerne A/S	0	-80.665
Renteindtægter, Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS	0	72.845
Renteomkostninger, P+, Pensionskassen for Akademikere	-9.134	-511
	<b>-9.134</b>	<b>-8.331</b>

Selskabet er 100% ejet af Ejendomsselskabet ved Søerne A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, som ejes af P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

P+, Pensionskassen for Akademikere har til hensigt at tilsi-  
krelse, at likviditeten i ejendomsselskaberne er tilstrækkelig til at opfylde selskabernes forpligtelser.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

**Noter**

**10. Eventualforpligtelser og panthæftelser**

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabets datterselskab siden 2010 er omfattede af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3a for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige. Såfremt datterselskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile datterselskabet en samlet skatteforpligtelse på t.kr. 1.957. Som følge af at selskabet er et moderselskab vil den samlede skatteforpligtelse have påvirkning på indregning af resultatandelene i selskabet, såfremt datterselskabet ikke længere påfylder betingelserne.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen