

SD Karreen Holding P/S

CVR-nr. 34877297
Holmens Kanal 2-12
1060 København K

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 20. januar 2021

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab

SD Karreen Holding P/S
Holmens Kanal 2-12
1060 København K

CVR-nr.: 34877297
Stiftet 01.12.2012
Hjemsted: København

Bestyrelse

Jesper Mølskov Høybye, formand
Poul Kopperup, næstformand
Søren Møller Hansen
Michael Nielsen

Direktion

Michael Nielsen

Bank

Danske Bank

Revision

Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6
2300 København S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at opføre, eje, drive fast ejendom, samt udøve naturligt hertil knyttet virksomhed gennem datterselskaber.

Selskabet er i 2020 omdannet fra anpartsselskab til partnerselskab.

Selskabet har ændret regnskabspraksis i 2020, således at kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes til indre værdi modsat tidligere, hvor de blev indregnet til kostpris.

Årets resultat

Resultatet for 2020 udgør 87.977 t.kr. mod 28.477 t.kr. året før. Forbedring af årets resultat kan primært henføres til urealiseret værdiregulering af ejendomme ejet af selskabets kapitalandele.

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.

Forventninger til 2021

Selskabet forventer i 2021 et resultat på ca. 22 t.kr. eksklusiv værdiregulering.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for SD Karreen Holding P/S.

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 – 31. december 2020.

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 20. januar 2021

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Jesper Mølskov Høybye
formand

Poul Kobberup
næstformand

Søren Møller Hansen

Michael Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapital lejeren i SD Kareen Holding P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SD Kareen Holding P/S for 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 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 afdekke 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 20. januar 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

Resultatopgørelse - SD Karreen Holding P/S

1. januar - 31. december

Note T.kr.	2020	2019
2 Andre eksterne omkostninger	-29	-33
DRIFTSRESULTAT	-29	-33
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	88.006	28.512
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	87.977	28.479
Skat	0	-2
ÅRETS RESULTAT	87.977	28.477
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	88.006	28.512
Overført resultat	-29	-35
DISPONERET I ALT	87.977	28.477

Balance - SD Karreen Holding P/S

31. december

Note T.kr.	2020	2019	
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Finansielle anlægsaktiver			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	901.962	813.956
	I alt	901.962	813.956
	Anlægsaktiver i alt	901.962	813.956
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	194	216
	Andre tilgodehavender	2	0
	I alt	196	216
	Omsætningsaktiver i alt	196	216
	AKTIVER I ALT	902.158	814.172
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Virksomhedskapital	18.000	18.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	416.782	328.776
	Overført resultat	467.323	467.352
	Egenkapital i alt	902.105	814.128
4	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
	Anden gæld	53	44
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	53	44
	PASSIVER I ALT	902.158	814.172
5	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Virksomheds kapital	'Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019, jf. årsrapport 2019	18.000	-	467.387	485.387
Ændring af regnskabspraksis	-	300.264	-	300.264
Egenkapital 1. januar 2019, efter ændret regnskabspraksis	18.000	300.264	467.387	785.651
Årets overskud	-	28.512	-35	28.477
Egenkapital 31. december 2019	18.000	328.776	467.352	814.128
Årets overskud	-	88.006	-29	87.977
Egenkapital 31. december 2020	18.000	416.782	467.323	902.105

Noter

SD Karreen Holding P/S

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Selskabet har ændret regnskabspraksis for indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes nu til indre værdi mod tidligere kostpris, da dette giver et bedre billede af koncernens finansielle stilling. Det betyder, at egenkapitalen primo 2019 er ændret med 300.264 t.kr. og sammenligningstal for 2019 er derfor tilrettet den ændrede regnskabspraksis.

Derudover er der ikke ændret i regnskabspraksis i forhold til 2019.

Selskabet er 100 pct. ejet af Danica Pension, Livforsikringsaktieselskab, København.

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, da koncernen falder ind under reglerne for fritagelse efter årsregnskabslovens § 112 stk. 1. Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livforsikringsaktieselskab, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for koncernen, ligesom der ikke er udarbejdet pengestrømsopgørelse.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til revision mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes med den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedens resultat for perioden.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt fra 19/11-2020, hvor det er omdannet til et P/S, hvorfor der ikke er indregnet skat i årsrapporten fra denne dato. Selskabets resultat beskattes fra denne dato hos selskabsejeren. Selskabet har indtil denne dato været et selvstændigt skattesubjekt. Da selskabet indtil omdannelsen har overholdt de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringsselskabers ejendomsvirksomheder medregnes selskabets skattepligtige indkomst hos moderselskabet Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab, hvor skatten af indkomsten resultatføres.

Noter

SD Karreen Holding P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes med den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital (indre værdis metode).

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kost, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

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

Noter - SD Karreen Holding P/S

Note T.kr.	2020	2019																																	
2	<p>Andre driftsomkostninger består af revisionsomkostninger og ejendomsadministrationsomkostninger.</p> <p>Der er ingen ansatte i selskabet.</p> <p>Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.</p>																																		
3	<p>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</p> <table border="1"> <tr> <td>Kostpris primo</td> <td>485.180</td> <td>485.180</td> </tr> <tr> <td>Kostpris ultimo</td> <td>485.180</td> <td>485.180</td> </tr> <tr> <td>Værdireguleringer primo</td> <td>328.776</td> <td>300.264</td> </tr> <tr> <td>Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder</td> <td>88.006</td> <td>28.512</td> </tr> <tr> <td>Værdireguleringer ultimo</td> <td>416.782</td> <td>328.776</td> </tr> <tr> <td>Regnskabsmæssig værdi ultimo</td> <td>901.962</td> <td>813.956</td> </tr> </table> <p>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Navn</th> <th>Hjemsted</th> <th>Ejerandel</th> <th>Resultat</th> <th>Egenkapital</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SD Karré 1 P/S</td> <td>København</td> <td>100%</td> <td>90.682</td> <td>798.034</td> </tr> <tr> <td>SD Karré 2 P/S</td> <td>København</td> <td>100%</td> <td>-2.676</td> <td>103.927</td> </tr> </tbody> </table>		Kostpris primo	485.180	485.180	Kostpris ultimo	485.180	485.180	Værdireguleringer primo	328.776	300.264	Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	88.006	28.512	Værdireguleringer ultimo	416.782	328.776	Regnskabsmæssig værdi ultimo	901.962	813.956	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital	SD Karré 1 P/S	København	100%	90.682	798.034	SD Karré 2 P/S	København	100%	-2.676	103.927
Kostpris primo	485.180	485.180																																	
Kostpris ultimo	485.180	485.180																																	
Værdireguleringer primo	328.776	300.264																																	
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	88.006	28.512																																	
Værdireguleringer ultimo	416.782	328.776																																	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	901.962	813.956																																	
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital																															
SD Karré 1 P/S	København	100%	90.682	798.034																															
SD Karré 2 P/S	København	100%	-2.676	103.927																															
4	<p>Gældsforpligtelser</p> <p>Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:</p> <table border="1"> <tr> <td>Leverandører af varer og tjenesteydelser</td> <td>53</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>I alt</td> <td>-53</td> <td>-44</td> </tr> </table>		Leverandører af varer og tjenesteydelser	53	44	I alt	-53	-44																											
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53	44																																	
I alt	-53	-44																																	
5	<p>Eventualforpligtelser</p>																																		