

SD Karré 1 P/S

CVR-nr. 34880743
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 Karré 1 P/S
Holmens Kanal 2-12
1060 København K

CVR-nr.: 34880743
Stiftet 10.12.2012
Hjemsted: København

Bestyrelse

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

Direktion

Michael Nielsen, direktør

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre, eje og drive fast ejendom, samt udøve naturlig hertil knyttet virksomhed.

Selskabet er i 2020 omdannet fra anpartsselskab til partnerselskab.

Årets resultat

Resultatet for 2020 udgør 90.682 t.kr. mod 21.188 t.kr. året før. Det forbedrede resultat skal ses i tilknytning til, at resultatet fra sidste år blev væsentligt negativt påvirket af, at selskabet udgiftsførte skat i regnskabet for de værdireguleringer, som der var blevet foretaget i tidligere år, hvor skatten af værdireguleringer blev afsat i moderselskabet Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab. Denne skat er i forbindelse med omdannelse fra anpartsselskab til partnerselskab indtægtsført da selskabets indkomst fremefter beskattes hos Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab idet det er omdannet til et partnerselskab. Derudover er årets resultat væsentligt påvirket af en ekstraordinær omkostning på 49 mio. kr.

Årets bruttoresultat udgør 25.801 t.kr. mod 25.900 t.kr. i 2019. Resultatet anses for tilfredsstillende. Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2020 steget med 44.477 t.kr. til 867.096 t.kr. pr. 31. december 2020.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

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 behæftet med risiko for manglende udlejning. SD Karré 1 er velbeliggende, hvorfor denne risiko mere knytter sig til den generelle økonomiske udvikling end til ejendommen. Værdiansættelsen vil desuden følge udviklingen i inflationen, idet lejekontrakterne reguleres i henhold til udviklingen i nettoprisindekset.

Forventninger til 2021

Selskabet forventer i 2021 et resultat eksklusiv værdiregulering på ca. 20 mio. kr.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for SD Karré 1 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 kapitalejeren i SD Karré 1 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SD Karré 1 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 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 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.
- 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 Karré 1 P/S

1. januar - 31. december

Note t.kr.	2020	2019
Nettoomsætning	31.821	30.030
Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-6.020	-4.130
BRUTTORESULTAT	25.801	25.900
2 Andre eksterne omkostninger	-49.203	-3.895
3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	44.477	68.799
DRIFTSRESULTAT	21.075	90.804
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	21.075	90.804
Skat	69.607	-69.616
ÅRETS RESULTAT	90.682	21.188
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	90.682	21.188
DISPONERET I ALT	90.682	21.188

Balance - SD Karré 1 P/S

31. december

Note t.kr.	2020	2019
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
4		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	867.095	817.945
I alt	867.095	817.945
Anlægsaktiver i alt	867.095	817.945
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	1.950	1.673
Tilgodehavende skat	3.942	3.942
I alt	5.892	5.614
Omsætningsaktiver i alt	5.892	5.614
AKTIVER I ALT	872.987	823.559
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital	16.000	16.000
Overført resultat	389.350	691.352
I alt	798.034	707.352
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	0	69.907
I alt	0	69.907
5		
GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.869	34.126
Anden gæld	47.379	3.309
Deposita	9.638	9.165
I alt	74.887	46.601
Periodeafgrænsningsposter	66	0
I alt	66	0
PASSIVER I ALT	872.987	823.559
6		
Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Virksomheds kapital	Overkurs ved emmission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	16.000	392.684	277.480	686.164
Årets overskud	-	-	21.188	21.188
Egenkapital 31. december 2019	16.000	392.684	298.668	707.352
Årets overskud	-	-	90.682	90.682
Egenkapital 31. december 2020	16.000	392.684	389.350	798.034

Noter

SD Karré 1 P/S

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2019.

Selskabet er 100 pct. ejet af SD Karreen Holding P/S, København, som ejes af Danica Pension, Livforsikringsaktieselskab, København.

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

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter

SD Karré 1 P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 lejerers bonitet.

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 livsforsikringssekskabers ejendomsvirksomheder medregnes selskabets skattepligtige indkomst hos moderselskabet Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab, hvor skatten af indkomsten resultatføres. Selskabets udskudte skat fra 31/12-2019 er resultatført, som følge af at selskabet fremover ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet modtages halvårligt fra eksterne vurderingsmænd. 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 forsikringssekskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerers bonitet. I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent (diskonteringssats) på 3,66 %. Derudover indgår der i beregningen aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2 % og opgjort tomgang. Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset.

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 - SD Karré 1 P/S

Note t.kr.	2020	2019
2 Andre eksterne omkostninger		
Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til administration, revision, advokat mv.		
Der er ingen ansatte i selskabet.		
Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	44.477	68.799
I alt	44.477	68.799
4 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	505.807	487.274
Tilgang	4.673	18.533
Kostpris ultimo	510.480	505.807
Værdireguleringer primo	312.138	243.399
Årets værdireguleringer	44.477	68.799
Værdireguleringer ultimo	356.615	312.138
Regnskabsmæssig værdi ultimo	867.095	817.945
5 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.869	34.126
Anden gæld	47.379	3.309
Deposita	9.638	9.165
I alt	74.887	46.601
6 Eventualforpligtelser		
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på	7.697	9.302