

# SD Karré 2 P/S

CVR-nr. 35468617  
Holmens Kanal 2  
1060 København K

## Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 18. januar 2023

---

Dirigent

# INDHOLDSFORTEGNELSE

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

## SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: SD Karré 2 P/S  
Adresse: Holmens Kanal 2  
1060 København K

CVR-nr.: 35468617  
Stiftet: 29.08.2013

Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022

### BESTYRELSE

Thomas Dyhrberg Nielsen, formand  
Poul Kobberup, næstformand  
Søren Møller Hansen  
Michael Nielsen

### DIREKTION

Michael Nielsen

### REVISION

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### BANK

Danske Bank

### GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 18. januar 2023

# LEDELSESBERETNING

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre, eje og drive fast ejendom, samt udøve naturlig hertil knyttet virksomhed. Selskabet er indirekte ejet 100% af Danica Ejendomme P/S.

## Årets resultat

Resultatet for 2022 udgør -2.187 t.kr. mod 3.619 t.kr. året før. Forringelsen af årets resultat skyldes nedskrivning på selskabets ejendom.

Årets bruttoreultat udgør 2.144 t.kr. mod 2.921 t.kr. i 2021. Resultatet er som forventet.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2022 faldet med -2.511 t.kr. til 95.077 t.kr. pr. 31. december 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

Investering i erhvervsejendomme er behæftet med risiko for manglende udlejning. SD Karré 2 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 2023

Selskabet forventer i 2023 et resultat før værdiregulering på 2 mio. kr. svarende til niveauet i 2022.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for SD Karré 2 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 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 18. januar 2023

## Direktion

Michael Nielsen

## Bestyrelse

Thomas Dyhrberg Nielsen  
Formand

Poul Kobberup  
Næstformand

Søren Møller Hansen

Michael Nielsen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapital lejeren i SD Karré 2 P/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SD Karré 2 P/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 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 18. januar 2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16613

# Resultatopgørelse - SD Karré 2 P/S

1. januar - 31. december

Note	T.kr	2022	2021
	Nettoomsætning	3.912	4.021
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.768	-1.100
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>2.144</b>	<b>2.921</b>
2	Andre eksterne omkostninger	-275	-546
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-4.045	1.254
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-2.176</b>	<b>3.629</b>
4	Finansielle omkostninger	-11	-10
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-2.187</b>	<b>3.619</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-2.187</b>	<b>3.619</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Overført resultat	-2.187	3.619
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-2.187</b>	<b>3.619</b>



# Balance - SD Karré 2 P/S

31. december

Note	T.kr	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
5	Investeringsejendomme	95.077	97.588
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>95.077</b>	<b>97.588</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.446	9.628
	Tilgodehavende skat	2.406	2.406
	Andre tilgodehavender	255	269
	<b>I alt</b>	<b>13.107</b>	<b>12.303</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>13.107</b>	<b>12.303</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>108.184</b>	<b>109.891</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Selskabskapital	2.000	2.000
	Overført resultat	103.359	105.546
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>105.359</b>	<b>107.546</b>
6	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
	Deposita	1.190	2.032
	Anden gæld	1.635	313
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.825</b>	<b>2.345</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>108.184</b>	<b>109.891</b>
7	Eventualforpligtelser		

# Egenkapitalopgørelse

---

T.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	2.000	101.927	103.927
Årets resultat	-	3.619	3.619
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>2.000</b>	<b>105.546</b>	<b>107.546</b>
Årets resultat	-	-2.187	-2.187
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>2.000</b>	<b>103.359</b>	<b>105.359</b>

# Noter

## SD Karré 2 P/S

---

Note

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2021.

Selskabet er 100 pct. ejet af SD Karren Holding P/S, København, som ejes 100 pct. af Danica Ejendomme P/S, København.

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for Danica Ejendomme P/S koncern.

#### 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.

# Noter

## SD Karré 2 P/S

---

Note

---

### Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

#### Dagsværdiregulering 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 lejerens bonitet.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

### 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 modtages halvårligt fra eksterne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommenes 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. I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent på 3,75%. 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 2 P/S

Note	T.kr	2022	2021
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>			
Andre eksterne omkostninger består af bankgebyrer, administrationsomkostninger og revisionsomkostninger. Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.			
<b>3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b>			
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi		-4.045	1.254
<b>I alt</b>		<b>-4.045</b>	<b>1.254</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger		-11	-10
<b>I alt</b>		<b>-11</b>	<b>-10</b>
<b>5 Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo		62.335	62.335
Tilgang		1.534	0
Kostpris ultimo		63.869	62.335
Værdireguleringer primo		35.253	33.999
Årets værdireguleringer			1.254
Tilbageførte værdireguleringer		-4.045	0
Værdireguleringer ultimo		31.208	35.253
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>95.077</b>	<b>97.588</b>
<b>Dagsværdi ultimo</b>			
Boligejendomme		95.077	97.588
<b>Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse</b>			
Boligejendomme		-4.045	1.254

# Noter

## SD Karré 2 P/S

Note	T.kr	2022	2021
<b>6</b>	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
	Anden gæld	1.635	313
	Deposita	1.190	2.032
	<b>I alt</b>	<b>2.825</b>	<b>2.345</b>
	Selskabet har ikke gæld, som forfalder til betaling efter mere end 5 år.		
<b>7</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør	396	52