

SD Karré 2 P/S

CVR-nr. 35468617
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 2 P/S
Holmens Kanal 2-12
1060 København K

CVR-nr.: 35468617
Stiftet 29.08.2013
Hjemsted: København

Bestyrelse

Jesper Mølskov Høybye, formand
Poul Kobberup
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 -2.676 t.kr. mod 7.324 t.kr. året før.

Årets bruttoresultat udgør 2.834 t.kr. mod 2.858 t.kr. i 2019. Resultatet anses for tilfredsstillende, idet resultatet er påvirket af en ekstraordinær udgift på 5 mio. kr.

Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2020 faldet med 137 t.kr. til 96.334 t.kr. pr. 31. december 2020.

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 2021

Selskabet forventer i 2021 et resultat på 120 t.kr. på niveau med 2020 excl. værdiregulering.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 2 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SD Karré 2 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 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 2 P/S

1. januar - 31. december

Note	t.kr	2020	2019
	Nettoomsætning	3.494	3.592
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-660	-734
	BRUTTORESULTAT	2.834	2.858
2	Andre eksterne omkostninger	-5.529	-528
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-137	7.080
	DRIFTSRESULTAT	-2.831	9.410
4	Finansielle omkostninger	-17	-17
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-2.849	9.393
5	Skat	172	-2.069
	ÅRETS RESULTAT	-2.676	7.324
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	-2.676	7.324
	DISPONERET I ALT	-2.676	7.324

Balance - SD Karré 2 P/S

31. december

Note	t.kr	2020	2019
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
6	Investeringsejendomme	96.334	96.471
	Anlægsaktiver i alt	96.334	96.471
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.975	17.652
	Tilgodehavende skat	2.406	2.405
	Andre tilgodehavender	162	93
	I alt	22.543	20.150
	Omsætningsaktiver i alt	22.543	20.150
	AKTIVER I ALT	118.878	116.621
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Virksomhedskapital	2.000	2.000
	Overført resultat	101.927	104.603
	Egenkapital i alt	103.927	106.603
	HENSATTE FORPLIGTELSER		
	Hensættelser til udskudt skat	0	7.649
	Hensatte forpligtelser i alt	0	7.649
7	GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Skyldig skat	7.633	512
	Deposita	1.994	1.784
	Anden gæld	5.324	74
	Gældsforpligtelser i alt	14.951	2.370
	PASSIVER I ALT	118.878	116.621
8	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Virksomheds kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	2.000	97.279	99.279
Årets overskud	-	7.324	7.324
Egenkapital 31. december 2019	2.000	104.603	106.603
Årets overskud	-	-2.676	-2.676
Egenkapital 31. december 2020	2.000	101.927	103.927

Noter

SD Karré 2 P/S

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2019.

Selskabet er 100 pct. ejet af SD Karren 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

Resultatopgørelsen

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 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, ejendomsstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt, lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

Noter

SD Karré 2 P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

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. Årets resultatførte skat består af den aktuelle skat for perioden 1/1-18/11 2020 samt den samlede hensatte udskudte skat pr. 31/12-2019.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 forsikrings selskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet. I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent (diskonteringssats) på 3,48 %. 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	2020	2019
2 Andre eksterne omkostninger			
Andre eksterne omkostninger består af bankgebyrer, administrationsomkostninger og revisionsomkostninger. Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.			
3 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme			
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi		-137	7.080
I alt		-137	7.080
4 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger		-17	-17
I alt		-17	-17
5 Skat			
Skat af årets resultat		-7.633	-512
Ændring i udskudt skat		7.728	-1.558
Regulering skat tidligere år		77	1
6 Investeringsejendomme			
Kostpris primo		62.335	62.335
Tilgang		0	0
Kostpris ultimo		62.335	62.335
Værdireguleringer primo		34.136	27.056
Årets værdireguleringer		-137	7.080
Værdireguleringer ultimo		33.999	34.136
Regnskabsmæssig værdi ultimo		96.334	96.471

Noter - SD Karré 2 P/S

Note	t.kr	2020	2019
7	Gældsforpligtelser		
	Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
	Selskabsskat	7.633	512
	Anden gæld	1.994	74
	Deposita	5.325	1.784
	I alt	14.952	2.370
	Selskabet har ikke gæld, som forfalder til betaling efter mere end 5 år.		
8	Eventualforpligtelser		
	Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør	43	46