

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

CVR-nr. 36690372
Holmens Kanal 2
1060 København K

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 25. januar 2024

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: Ejendomsselskabet Project Nord P/S
Adresse: Holmens Kanal 2
1060 København K

CVR-nr.: 36690372
Stiftet: 20.03.2015

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

BESTYRELSE

Thomas Dyhrberg Nielsen, formand
Poul Kopperup
Michael Nielsen
Søren Møller Hansen

DIREKTION

Michael Nielsen

REVISIONEN

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

BANK

Danske Bank

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 25. januar 2024

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, besidde, udvikle og sælge fast ejendom. Selskabet ejer ejendommene beliggende på "Postgrunden". Selskabet har i 2023 afsluttet opførelsen af en kontorejendom på postgrunden. Denne ejendom er i 2023 indskudt i et datterselskab. Efterfølgende er 50% af selskabet blevet afhændet.

Årets resultat

Resultatet for 2023 udgør -518.240 t.kr. mod 32.562 t.kr. året før. Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende. Resultatet er negativt påvirket af stigende afkastkrav med deraf følgende værdinedskrivninger. Hertil kommer at udviklingen i byggeprisindekset i 2023 har medført stigende byggeomkostninger. Til beregning af forventet markedsværdi er der benyttet en diskonteringsfaktor for projektets erhvervsdel på 5,85%, hvor der for boligdelen er anvendt 5,80% inkl. 2% i forventet inflation. I forhold til usikkerhed og måling af projekterne henvises der til note 5.

Den samlede bogførte værdi af investeringsejendomme under opførelse udgør 2.178.248 t.kr. pr. 31. december 2023.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelse.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2024

Selskabet forventer i 2024 et bruttoresultat på 25 t.kr.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Ejendomsselskabet Project Nord 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for virksomhedens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. januar 2024

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Thomas Dyhrberg Nielsen
Formand

Poul Kobberup
Næstformand

Michael Nielsen

Søren Møller Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapital lejeren i Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Project Nord P/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 revisoreres 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 afdække 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 25. januar 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Christian Camilo Porsborg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 50635

Resultatopgørelse

Ejendomselskabet Project Nord P/S

1. januar - 31. december

Note T. kr.	2023	2022
Nettoomsætning	2.774	24
Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.750	-1
BRUTTORESULTAT	-976	23
2 Andre eksterne omkostninger	-327	-75
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-262.647	34.000
DRIFTSRESULTAT	-263.950	33.948
Indtægter af kapitalandele fra tilknyttet virksomheder	0	-51
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-262.369	0
3 Finansielle indtægter	8.510	0
4 Finansielle omkostninger	-431	-1.335
ÅRETS RESULTAT	-518.240	32.562
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-518.240	32.562
DISPONERET I ALT	-518.240	32.562

Balance

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

31. december

Note T. kr.	2023	2022
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
5	Materielle anlægsaktiver	
	Investeringsejendomme under opførelse	2.178.249 5.527.379
	I alt	2.178.249 5.527.379
	Finansielle anlægsaktiver	
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0 274
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.797.144 0
	I alt	1.797.144 274
	Anlægsaktiver i alt	3.975.393 5.527.653
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	122.170 0
	Andre tilgodehavender	15.757 344.707
	I alt	137.927 344.707
	Likvide beholdninger	219.289 143.220
	Omsætningsaktiver i alt	357.216 487.927
	AKTIVER I ALT	4.332.609 6.015.580
PASSIVER		
	EGENKAPITAL	
	Anpartskapital	1.000 1.000
	Overført resultat	4.198.660 4.716.900
	Egenkapital i alt	4.199.660 4.717.900
	GÆLDSFORPLIGTELSE	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0 1.127.105
	Anden gæld	132.949 170.575
	Gældsforpligtelser i alt	132.949 1.297.680
	PASSIVER I ALT	4.332.609 6.015.580
8	Eventualforpligtelser	

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.000	4.684.338	4.685.338
Årets resultat	-	32.562	32.562
Egenkapital 31. december 2022	1.000	4.716.900	4.717.900
Årets resultat	-	-518.240	-518.240
Egenkapital 31. december 2023	1.000	4.198.660	4.199.660

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord 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 2022.

Selskabet er 100 pct. ejet af Danica Ejendomme P/S.

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, Livsforsikringsaktieselskab, 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.

Balance

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede lejeindtægter 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 samt tilbageførsel af omkostninger afsat i forbindelse med købet, som ikke er afholdt.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af selskabet, 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

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til revision, administrations omkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede, associerede og fællesledede virksomheder

Tilknyttede virksomheder er virksomheder, hvori virksomheden har bestemmende indflydelse. Virksomheder, som ikke er tilknyttede, men i hvilke selskabet ejer kapitalandele og udøver en betydelig indflydelse, er associerede eller fællesledede virksomheder. Fællesledede virksomheder er virksomheder, hvor ingen af deltagerne hver for sig har bestemmende indflydelse, men hvor den bestemmende indflydelse udøves af deltagerne i fællesskab.

Associerede og fællesledede virksomheder medtages i resultatopgørelsen med den andel af deres resultat, som svarer til Ejendomsselskabet Project Nord P/S kapitalandel. Andelen af resultat opgøres med udgangspunkt i den senest foreliggende årsregnskab eller perioderegnskab, som følger samme regnskabspraksis som Ejendomsselskabet Project Nord P/S.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede, associerede og fællesledende virksomheder overføres til egenkapitalen på en bunden reserve.

Finansielle indtægter

Indeholder renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Indeholder rentekomkostninger og bankgebyrer.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat af årets resultat i årsrapporten.

Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

Balance

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse omfatter investeringsejendom under opførelse og ombygning, som behandles efter ÅRL § 38, svarende til markedsværdi.

Den forventede dagsværdi af projektet på færdiggørelsetidspunktet fastsættes ved brug af en 10 årig DCF model, hvor der er anvendt diskonteringsfaktoren 5,85% for erhvervsdelen og 5,80% for boligdelen imkl. 2% i forventet inflation. Projektet er på nuværende stadiet opgjort til kost med værdiregulering, hvilket svarer til aktuel dagsværdi. I forhold til usikkerhed og måling af projektet henvises der til note 5.

Renteomkostninger på lån til finansiering af opførelse af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører opførelsen eller ombygningsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttet virksomheder

Kapitalandele i tilknyttet virksomheder indregnes med den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, og værdiansættes efter indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes med den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, og værdiansættes efter indre værdis metode.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note T. kr.	2023	2022
2 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til administration, revision mv. Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.510	0
I alt	8.510	0
4 Finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter mv.	-431	-1.335
I alt	-431	-1.335
5 Investeringsejendomme under opførelse		
Kostpris primo	5.255.879	3.886.033
Tilgang	494.473	1.644.227
Afgang	-3.293.956	-274.381
Kostpris ultimo	2.456.396	5.255.879
Værdireguleringer primo	271.500	237.500
Årets værdireguleringer	-194.647	34.000
Værdireguleringer på solgte ejendomme	-67.000	0
Tilbageførte værdireguleringer	-288.000	0
Værdireguleringer ultimo	-278.147	271.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.178.249	5.527.379

Selskabets investeringsejendom under opførelse udgør et samlet areal på næsten 74.000 m², og er beliggende Carsten Niebuhrs Gade 4, ejerlejlighed nr. 2, 1577 København V.

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til kostpris. Ledelsen vurderer, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdi. I tilfælde af at den forventede markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der nedskrivning.

Til beregning af den forventede markedsværdi for investeringsejendommen anvendes følgende diskonteringsfaktor for projektets erhvervsandel til 5,85%, hvor boligdelen er fastsat til 5,80% inkl. 2,0% forventet inflation.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er et meget begrænset antal transaktioner af ejendomme, og derfor er det svært at sætte afkastkravet. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil reducere dagsværdien med omtrent 198 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede og normaliserede nettopengestrom i år 20, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusive inflation). Terminalværdien tilbagediskonteres for at beregne nutidsværdien.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Erhvervslejen er vurderet mellem 1.750 til 2.000 kr. pr. m² p.a. for de primære arealer (dvs. arealer over kælder), hvor erhvervslejen på de sekundære arealer er vurderet mellem 750 til 850 kr. pr. m² p.a. (dvs. alt i kælderetagen).
- Den gennemsnitlige leje for boligerne er vurderet til 2.100 kr. pr. m² p.a.

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note T. kr.	2023	2022		
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	502	502		
Afgang	-502			
Kostpris ultimo	0	502		
Værdireguleringer primo	-228	-177		
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder		-51		
Tilbageførte værdireguleringer	228	0		
Værdireguleringer ultimo	0	-228		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	274		
7 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris primo	0	0		
Tilgang	1.855.463	0		
Kostpris ultimo	1.855.463	0		
Resultat	-58.319	0		
Værdireguleringer ultimo	-58.319	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.797.144	0		
Kapitalandele i associerede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejendomsselskabet Project Sunflower P/S	København	50%	-58.330	1.797.113
Komplementarselskabet Project Sunflower ApS	København	50%	11	31
8 Eventualforpligtelser				
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør			449.407	1.130.210
Selskabet har indgået kontraktlige forpligtelser til at købe, opføre eller om- og tilbygge investeringsejendomme eller til at reparere, vedligeholde eller forbedre disse for et beløb på			837.000	955.000