

# Ejendomsselskabet Project Nord P/S

CVR-nr. 36690372  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

## Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 24. januar 2022

---

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: Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 36690372  
Stiftet: 27.04.2017

Hjemstedskommune: Lyngby

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2021

### BESTYRELSE

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

### DIREKTION

Robert Vilhelm Schmidt Nellemann

### REVISIONEN

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

### BANK

Danske Bank

### GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 24. januar 2022

# LEDELSESBERETNING

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, besidde, udvikle og sælge fast ejendom. Selskabet ejer ejendommene beliggende på "Post-grunden" i Bernstorffsgade.

## Årets resultat

Resultatet for 2021 udgør -832 t.kr. mod - 588 t.kr. året før.

Den samlede bogførte værdi af investeringsejendomme under opførelse udgør 4.123.533 t. kr. pr. 31. december 2021.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelse.

## Kapitaludvidelse

Der er i 2021 foretaget en kapitaludvidelse i forbindelse med en gældskonvertering af selskabets mellemværende med tilknyttet virksomhed. Selskabskapitalen er udvidet fra nom. 600 t. kr. til 1 mio. kr. ved en overkurs på 3.940.861 t. kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Forventninger til 2022

Selskabet forventer i 2022 et resultat på niveau med 2021.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 24. januar 2022

## Direktion

Robert Vilhelm Schmidt Nellemann

## Bestyrelse

Thomas Dyhrberg Nielsen  
Formand

Poul Kobberup  
Næstformand

Michael Nielsen

Søren Møller Hansen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Project Nord P/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Project Nord P/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisorers 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 24. januar 2022

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16613

# Resultatopgørelse

## Ejendomsselskabet Project Nord P/S

1. januar - 31. december

Note T. kr.	2021	2020
Nettoomsætning	20	17
Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1	-1
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>19</b>	<b>16</b>
2 Andre eksterne omkostninger	-156	-171
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-137</b>	<b>-155</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-44	-40
3 Finansielle omkostninger	-651	-393
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-832</b>	<b>-588</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-832	-588
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-832</b>	<b>-588</b>



# Balance

## Ejendomsselskabet Project Nord P/S

31. december

Note T. kr.	2021	2020	
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme under opførelse	4.123.533	3.302.728
	I alt	4.123.533	3.302.728
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	325	369
	I alt	325	369
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.123.858</b>	<b>3.303.097</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	227
	Andre tilgodehavender	194.485	40.272
	<b>I alt</b>	<b>194.485</b>	<b>40.499</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>525.846</b>	<b>132.606</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>720.331</b>	<b>173.105</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.844.189</b>	<b>3.476.202</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Anpartskapital	1.000	600
	Overført resultat	4.684.338	744.309
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.685.338</b>	<b>744.909</b>
6	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.526.876
	Anden gæld	158.851	204.417
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>158.851</b>	<b>2.731.293</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.844.189</b>	<b>3.476.202</b>
7	Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

T.kr.	Anparts kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	600	744.897	745.497
Årets resultat	-	-588	-588
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>600</b>	<b>744.309</b>	<b>744.909</b>
Årets resultat	-	-832	-832
Kapitaludvidelse	400	3.940.861	3.941.261
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.000</b>	<b>4.684.338</b>	<b>4.685.338</b>

# Noter

## Ejendomselskabet 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 2020.

Selskabet er 100 pct. ejet af Danica Ejendomsselskab ApS.

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.

#### Kapitaludvidelse

Der er i 2021 foretaget en kapitaludvidelse i forbindelse med en gældskonvertering af selskabets mellemværende med tilknyttet virksomhed. Selskabskapitalen er udvidet fra 600 t. kr. til 1 mio. kr. ved en overkurs på 3.940.861 t. kr.

#### 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

## Ejendomselskabet Project Nord P/S

---

Note

---

### Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til revision mv.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder er virksomheder, hvori virksomheden har bestemmende indflydelse.

Tilknyttede virksomheder medtages i resultatopgørelsen med den andel af deres resultat, som svarer til Ejendomselskabet Project Nord's kapitalandel. Andelen af resultat opgøres med udgangspunkt i den senest foreliggende årsregnskab eller perioderegnskab, som følger samme regnskabspraksis som Ejendomselskabet Project Nord.

#### Finansielle omkostninger

Indeholder renteomkostninger 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.

Dagsværdien svarer på nuværende stadie til kostprisen, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor investeringsejendommen er klar til at blive taget i brug.

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 tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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.	2021	2020		
<b>2 Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>				
Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til administration, revision mv. Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.				
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Andre renteudgifter mv.	-651	-393		
<b>I alt</b>	<b>-651</b>	<b>-393</b>		
<b>4 Investeringsejendomme under opførelse</b>				
Kostpris primo	3.065.228	2.270.910		
Tilgang	1.198.299	794.318		
Afgang	-377.494	0		
Kostpris ultimo	3.886.033	3.065.228		
Værdireguleringer primo	237.500	237.500		
Værdireguleringer ultimo	237.500	237.500		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.123.533</b>	<b>3.302.728</b>		
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo	502	754		
Afgang	0	-252		
Kostpris ultimo	502	502		
Værdireguleringer primo	-133	-115		
Andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder	-44	-40		
Afgang andel af resultat	0	22		
Værdireguleringer ultimo	-177	-133		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>325</b>	<b>369</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:				
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejendomsselskabet Project Sunflower P/S	Lyngby	100%	-44	325

# Noter

## Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note T. kr.	2021	2020
<b>6 Gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.941.261	2.526.876
Anden gæld	158.851	204.417
<b>I alt</b>	<b>4.100.112</b>	<b>2.731.293</b>
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
Huslejeforpligtelse	0	2.296
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør	832.011	625.186
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	700.000	800.000