

ResiReal NSF Ørestad Syd II ApS

c/o Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby

CVR-nr. 37330221

Årsrapport for 2022

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. marts 2023

Tina Kruse Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for ResiReal NSF Ørestad Syd II ApS.

Årsrapporten aflægges 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 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2023

Direktion

Tina Kruse Nielsen
Direktør

Kim Hoppe Revald
Direktør

Søren Tang Kristensen
Direktør

Solveig Birte Rannje
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ResiReal NSF Ørestad Syd II ApS

Konklusion

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 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for ResiReal NSF Ørestad Syd II ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

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 regnskabet. 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 30. marts 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Mikael Johansen
Statsautoriseret revisor
mne23318

ResiReal NSF Ørestad Syd II ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ResiReal NSF Ørestad Syd II ApS c/o Cobblestone A/S Gammel Køge Landevej 57, 3. 2500 Valby
CVR-nr.	37330221
Stiftelsesdato	21. december 2015
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Tina Kruse Nielsen Kim Hoppe Revald Søren Tang Kristensen Solveig Birte Rannje
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR-nr.	33771231
Pengeinstitut	Nordea Bank Grønfjordsvej 10 2300 København S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for ResiReal NSF Ørestad Syd II ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af Selskabsskattelovens §3A, hvor ejerne opnår en særlig beskatning af selskabernes indkomst. Betingelserne for at blive omfattet af Selskabsskattelovens §3A kræver, at mindst 90% af selskabets aktiver består af fast ejendom.

Selskabet har i året opfyldt betingelserne for at anvende reglerne i Selskabsskattelovens §3A.

Skat af årets resultat og udskudte skatter afsættes, udnyttes og afregnes der af ejerne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på

Anvendt regnskabspraksis

baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		13.123.737	11.377.977
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-64.000.000	77.000.000
Driftsresultat		-50.876.263	88.377.977
Finansielle omkostninger	2	-8.041.186	-8.121.665
Resultat før skat		-58.917.449	80.256.312
Skat af årets resultat	3	0	10.563.874
Årets resultat		-58.917.449	90.820.186
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-58.917.449	90.820.186
Resultatdisponering		-58.917.449	90.820.186

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>422.000.000</u>	<u>486.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>422.000.000</u>	<u>486.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>422.000.000</u>	<u>486.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.813	356.421
Andre tilgodehavender		<u>26.739</u>	<u>305.476</u>
Tilgodehavender		<u>108.552</u>	<u>661.897</u>
Likvide beholdninger		<u>14.112.615</u>	<u>17.055.049</u>
Omsætningsaktiver		<u>14.221.167</u>	<u>17.716.946</u>
Aktiver		<u>436.221.167</u>	<u>503.716.946</u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		35.549.312	94.466.761
		<u>35.699.312</u>	<u>94.616.761</u>
Egenkapital			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.616.040	1.587.858
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126.702	121.681
Gæld til tilknyttede virksomheder		393.125.041	402.119.153
Anden gæld		878.737	972.395
Deposita		4.775.335	4.299.098
		<u>400.521.855</u>	<u>409.100.185</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
		<u>400.521.855</u>	<u>409.100.185</u>
Gældsforpligtelser			
		<u>436.221.167</u>	<u>503.716.946</u>
Passiver			
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	7		
Nærtstående parter	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- heds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	150.000	94.466.761	94.616.761
Årets resultat		-58.917.449	-58.917.449
Egenkapital 31. december 2022	150.000	35.549.312	35.699.312

Selskabet har gennemført en kapitalforhøjelse på kr. 100.000 nom. den 27.11.2020.

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	8.005.887	8.056.514
Andre finansielle omkostninger	35.299	65.151
	8.041.186	8.121.665
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	0	-10.396.547
Regulering af tidligere års skat	0	-167.327
	0	-10.563.874
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	296.344.977	296.344.977
Kostpris ultimo	296.344.977	296.344.977
Dagsværdireguleringer primo	189.655.023	112.655.023
Årets reguleringer	-64.000.000	77.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	125.655.023	189.655.023
Regnskabsmæssig værdi ultimo	422.000.000	486.000.000

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v. for boliglejemål.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af en uafhængig valuar.

Investeringsejendomme består af ejendommen Himmelbyen, bestående af 128 beboelseslejligheder, beliggende Ørestad, Amager.

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2022 værdiansat ud fra:

- et afkastkrav på 3,9%
- forventet gns. inflation 2,0%
- driftsomkostninger på kr. 334 per kvm.
- driftsomkostninger udgør 19,6% af bruttolejen

Noter

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

5. Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en eventualforpligtelse vedrørende udskudt skat opgjort til kr. 5.198.273 svarende til den ikke-selskabsskattepligtige investorers andel af den udskudt skat ved indtrædning i beskatning efter Selskabsskattelovens §3A.

Der er ingen yderligere eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Med sikkerhed i selskabets ejendom er der stillet pantebrev stor kr. 283.100 til sikkerhed for grundejerforening og stor kr. 1.726.050 til sikkerhed for ejerforening.

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

7. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at kunne foretage ejendomsinvesteringer, samt eje og forvalte disse, at drive virksomhed med ejendomsudvikling enten direkte eller via datterselskaber, herunder køb og salg af fast ejendom, opførelse af fast ejendom, samt anden dermed beslægtet virksomhed.

8. Nærtstående parter

ResiReal NSF Ørestad Syd II ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Selskabet ejes af Project Vortex P/S.

Øvrige nærtstående, som virksomheden har haft transaktioner med:

Som præsenteret i regnskabet er der forrentet gæld til tilknyttede virksomheder, hvilket omfatter gæld til moderselskab.

Selskabet har ikke haft yderligere transaktioner med nærtstående parter.

Koncernregnskab:

Selskabet regnskab indgår i koncernregnskabet for Project Vortex P/S.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Solveig Birte Rannje

Direktør

Serienummer: 024f37a5-1508-41cd-a9bd-64aa9987bf12

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-03-30 09:49:21 UTC



Solveig Birte Rannje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 024f37a5-1508-41cd-a9bd-64aa9987bf12

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-03-30 09:49:21 UTC



Kim Hoppe Revald

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 844f2c99-b953-4255-ba47-f26b10ee7e46

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-03-30 11:53:38 UTC



Tina Kruse Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ebb192da-f292-4ca1-8e26-bca041e339c4

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-03-30 12:08:53 UTC



Søren Tang Kristensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 055ef15e-1e8a-4877-a68c-c0a6bef92d05

IP: 91.230.xxx.xxx

2023-03-30 13:34:45 UTC



Mikael Johansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: CVR:33771231-RID:27776269

IP: 208.127.xxx.xxx

2023-03-30 14:47:40 UTC



Per Rolf Larssen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-03-30 19:26:42 UTC



Tina Kruse Nielsen

Dirigent

Serienummer: ebb192da-f292-4ca1-8e26-bca041e339c4

IP: 91.230.xxx.xxx

2023-03-31 09:39:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: ATYSU-0ADWM-JN4CD-MLAWW-AMHI-41ZTO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>