

Farvergade 10 P/S
c/o Fokus Asset Management A/S
Bomhusvej 13, 1.th.
2100 København Ø

Årsrapport 2020
4. regnskabsår

CVR-nr. 38 79 27 84

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. februar 2021.

Anne Dorthe Lillelund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den interne revisions revisionspåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar 2020 – 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar 2020 – 31. december 2020	11
Balance pr. 31. december 2020	12
Egenkapitalopgørelse 31. december 2020	14
Noter	15

Farvergade 10 P/S

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Farvergade 10 P/S.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 16. februar 2021

Direktion

Johnna Else Thygesen
Direktør

Bestyrelse

Carsten Grøhn
Formand

Christian Bonde Pedersen
Næstformand

Johnna Else Thygesen

Den interne revisions revisionspåtegning

Konklusion

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 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Farvergade 10 P/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i regnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et regnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Farum, den 16. februar 2021

Palle Mortensen
Revisionschef

Farvergade 10 P/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Farvergade 10 P/S

Konklusion

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 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Farvergade 10 P/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- * 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 16. februar 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

Farvergade 10 P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Farvergade 10 P/S c/o Fokus Asset Management A/S Bomhusvej 13, 1.th. 2100 København Ø
CVR-nr.	38792784
Stiftelsesdato	4. juli 2017
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Bestyrelse	Carsten Grøhn, Formand Christian Bonde Pedersen, Næstformand Johnna Else Thygesen
Direktion	Johnna Else Thygesen, Direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33771231
Intern revision	Palle Mortensen Revisionschef
Administrationsselskab	Fokus Asset Management A/S Bomhusvej 13, 1.th. 2100 København Ø

Farvergade 10 P/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udvikling af ejendomme, eventuelt via datterselskaber, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Farvergade 10 P/S er et 100 procent ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab.

Usædvanlige forhold

Udbredelsen af COVID-19 i løbet af regnskabsåret nødvendiggjorde en række restriktioner fra de danske myndigheder, som har haft mere eller mindre indflydelse på en række brancher.

Dette har imidlertid ikke haft væsentlig økonomisk indflydelse på selskabet i 2020, og det er ledelsens vurdering at det ikke vil få væsentlig økonomisk betydning for selskabet i det kommende år.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har 1. juni 2020 erhvervet ejendommen Farvergade 10 og i den forbindelse ændret navn til Farvergade 10 P/S. Samtidigt blev selskabets kapital forhøjet med kr. 150.000.000.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsperioden 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 5.686.858, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 160.945.373, og en egenkapital på kr. 156.120.352.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2020 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Farvergade 10 P/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Farvergade 10 P/S for regnskabsperioden 1. januar 2020 - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme og administration.

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. Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger vedrørende likvide beholdninger og gæld.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt, derfor indregnes der ikke skat i årsregnskabet. Selskabets skattepligtige indkomst beskattes hos kapitalejerne og forpligtelserne påhviler disse.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden på 10 år. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og øvrige lovbestemte egenkapitalposter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Farvergade 10 P/S

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		497.814	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.304.572</u>	<u>-15.034</u>
Bruttoresultat		-806.758	-15.034
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>6.521.852</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		5.715.094	-15.034
Finansielle omkostninger		<u>-28.236</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>5.686.858</u>	<u>-15.034</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.686.858</u>	<u>-15.034</u>
Resultatdisponering		<u>5.686.858</u>	<u>-15.034</u>

Farvergade 10 P/S

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>155.506.648</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>155.506.648</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>155.506.648</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		<u>682.372</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>682.372</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>4.756.353</u>	<u>445.869</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.438.725</u>	<u>445.869</u>
Aktiver i alt		<u>160.945.373</u>	<u>445.869</u>

Farvergade 10 P/S**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Selskabskapital		150.500.000	500.000
Overført resultat		5.620.352	-66.506
		<u>156.120.352</u>	<u>433.494</u>
Egenkapital i alt			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.837	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.445.502	0
Anden gæld		129.091	12.375
Deposita		243.591	0
		<u>4.825.021</u>	<u>12.375</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			
		<u>4.825.021</u>	<u>12.375</u>
Gældsforpligtelser i alt			
		<u>4.825.021</u>	<u>12.375</u>
Passiver i alt			
		<u>160.945.373</u>	<u>445.869</u>
Personale	2		
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Ejerskab	5		

Farvergade 10 P/S

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo primo	500.000	-51.472	448.528
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-15.034</u>	<u>-15.034</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>500.000</u>	<u>-66.506</u>	<u>433.494</u>
Saldo primo	500.000	-66.506	433.494
Kapitalforhøjelse 25. maj 2020	150.000.000	0	150.000.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>5.686.858</u>	<u>5.686.858</u>
Egenkapital 31. december 2020	<u>150.500.000</u>	<u>5.620.352</u>	<u>156.120.352</u>

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser og består af anparter på 1 kr. eller multipla heraf. Ingen anparter har særlige rettigheder.

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	0	0
Tilgange i årets løb	148.984.796	0
Kostpris ultimo	148.984.796	0
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets reguleringer	6.521.852	0
Dagsværdireguleringer ultimo	6.521.852	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	155.506.648	0

Ejendommen er optaget til dagsværdi. Målingen af dagsværdien er foretaget efter Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser og er opgjort efter DCF-metoden. Indregning af værdireguleringen medtages i resultatopgørelsen.

Til fastsættelse af dagsværdien er anvendt følgende centrale forudsætninger:

Beregningsmetode:

Det er DCF metoden, der er anvendt i forbindelse med beregning af dagsværdien. Diskonteringsperioden udgør 10 år og en terminalperiode.

Anvendt afkastkrav: 3,75%

Anvendt inflationstakt: 0,92%

Dagsværdi ved ændring i afkastkrav +/- 0,25%:

+ 0,25%: 143.576.055 kr.

- 0,25%: 169.153.712 kr.

Ejendommen udgør 4.558 kvm, dagsværdien udgør kr. 34.117 per kvm.

Beliggenhed og anvendelse:

Der er tale om en erhvervsejendom beliggende Farvergade 10.

Tomgang:

I forbindelse med fraflytning af lejemaal er der indarbejdet tomgang i forbindelse med ombygning, istandsættelse og udlejning.

Terminalværdi:

Af dagsværdien udgør terminalværdien kr. 133.509.184, svarende til 86%.

Noter

2. Personale

Der er ikke udbetalt løn eller vederlag til direktion eller bestyrelse i regnskabsåret. Der har ikke været ansatte udover selskabets direktion og bestyrelse i regnskabsåret.

3. Eventualforpligtelser

Der er indgået aftaler med underleverandører med en samlet kontraktsum på 7,2 mio.kr. eksklusiv moms, i forbindelse med forestående ombygning af ejendommen.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti-, eller andre forpligtelser end det i regnskabet anførte.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

5. Nærtstående parter

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding A/S, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum.