

Project Vortex Partnerselskab

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

CVR-nr. 41814233

Årsrapport for 2022

2. 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	7
Ledelsesberetning	8
Hoved- og nøgletal	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Project Vortex Partnerselskab

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Project Vortex Partnerselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2023

Direktion

Solveig Birte Rannje
Direktør

Bestyrelse

Søren Tang Kristensen
Formand

Solveig Birte Rannje
Medlem

Tina Kruse Nielsen
Medlem

Kim Hoppe Revald
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Project Vortex Partnerselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Project Vortex Partnerselskab for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskab").

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 koncernen 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.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 og 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 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 koncernens og 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 koncernen og 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.
- * Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Project Vortex Partnerselskab

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, 30. marts 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Mikael Johansen
Statsautoriseret revisor
mne23318

Project Vortex Partnerselskab

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Project Vortex Partnerselskab c/o Cobblestone A/S Gammel Køge Landevej 57, 3 2500 Valby
CVR-nr.	41814233
Stiftelsesdato	2. november 2020
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Søren Tang Kristensen Solveig Birte Rannje Tina Kruse Nielsen Kim Hoppe Revald
Direktion	Solveig Birte Rannje
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR-nr.	33771231
Pengeinstitut	Nordea Bank Grønfjordsvej 10 2300 København S

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og Project Vortex Partnerselskabs væsentligste aktiviteter består i at udleje, eje og drive en eller flere ejendomme i Danmark og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -151.102.803, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 1.860.437.166, og en egenkapital på kr. 1.811.230.292.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en marginalt forbedret udvikling i selskabets udlejning det kommende år. I det forløbende år er bestyrelsens mål for tomgangspct. på boligudlejning på ca. 2% nået, det forventes, at tomgangsprocenten fastholdes det kommende år.

Der arbejdes fortsat på nedbringelse af lejersomsætningshastighed, hvilket vil forbedre driftsresultatet. Der forventes et driftsresultat, før finansielle poster og dagsværdi værdiregulering, på 55-65 millioner kr. i 2023.

Risikoforhold

Renterisiko

Koncernens ejendomme indregnes til dagsværdi baseret på DCF metoden. Som konsekvens heraf vil en varig ændring i renteniveauet medføre ændring af ejendommenes værdiansættelse.

Koncernen har dog ingen nævneværdig rentebærende gæld til eksterne, den finansielle renterisiko anses derfor som ubetydelig.

Miljøforhold

De af koncernen ejede ejendomme anses ikke for at have et miljømæssigt aftryk, som afviger fra en nyopført norm-ejendomme. Der er fokus på løsninger, som kan reducere energiforbrug og udledning når der er mulighed herfor.

Koncernforhold

Koncernen er midt i en omstrukturering, der gennemføres med henblik på at slanke og strømline koncernstrukturen. Det har i det forgangende regnskabsår medført likvidering af 4 komplementarselskaber.

Project Vortex Partnerselskab, ejer nedenstående koncern 100%

ResiReal NSF Ørestad Syd II ApS

Risskovhusene ApS, der ejer 100% af:

ResiReal NSF Aarhus-Vejlby Etagebyg I ApS

ResiReal NSF Aarhus-Vejlby Etagebyg II ApS

NSF VABS Holding ApS, der ejer 100% af:

KS Ved Amagerbanen 17-23 Parkering

Project Vortex Partnerselskab

Hoved- og nøgletal

Koncern og modervirksomheds udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives:

Hovedtal er i tusinder.

	2022	2020/21
Koncern		
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	-8,34	13,02
Afkastningsgrad (%)	-8,11	10,33
Likviditetsgrad I	202,05	154,06
Soliditetsgrad (%)	97,36	97,44
Bruttofortjeneste	57.080	47.400
Finansielle indtægter	234	7.593
Finansielle omkostninger	537	869
Aktiver i alt	1.860.437	2.044.716
Investering i materielle anlægsaktiver	4.879	1.800.242
Anlægsaktiver i alt	1.761.016	1.992.333
Egenkapital i alt	1.811.230	1.971.522

Moderselskab

Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	-7,95	13,02
Afkastningsgrad (%)	-0,02	-0,10
Likviditetsgrad I	285.548,86	2.805.950,14
Soliditetsgrad (%)	99,97	100,00
Bruttofortjeneste	-371	-2.052
Finansielle indtægter	-150.521	261.458
Finansielle omkostninger	-211	-16
Aktiver i alt	1.811.784	1.992.389
Investering i materielle anlægsaktiver	0	187
Anlægsaktiver i alt	231.945	413.678
Egenkapital i alt	1.811.230	1.992.333

Project Vortex Partnerselskab

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Project Vortex Partnerselskab for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Project Vortex Partnerselskab og dattervirksomheder, hvori Project Vortex Partnerselskab direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammenlægges regnskabsposterne i moderselskabet med de tilsvarende poster i datterselskabet. Der foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede tilknyttede virksomheder udlignes med moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Nyerhvervede tilknyttede virksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostpris og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 10 år. Resterende negative forskelsbeløb indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Positive forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder som følge af ændringer i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Afskrivning på goodwill allokteres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwill relaterer sig til.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Beskatning efter Selskabsskatteovens §3A

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

Koncernens ejendomsselskaber har i året opfyldt betingelserne for at anvende reglerne i Selskabsskatteovens §3A.

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

Skattransperante enheder

Partnerselskaber og kommanditselskaber er skattransperante, skat af årets resultat og opgørelse af udskudte skatter påhviler selskabets ejer.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabet andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Ved køb af tilknyttede og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de ny tilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdier på erhvervestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomheder inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastsættelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagne virksomhed indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omstruktureringer.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 10 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwillen er knyttet til.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og 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.

Project Vortex Partnerselskab

Anvendt regnskabspraksis

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Forklaring af nøgletal

Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}}$
Afkastningsgrad (%)	=	$\frac{(\text{Driftsresultat} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$
Likviditetsgrad I	=	$\frac{\text{Omsætningsaktiver i alt}}{\text{Kortfristede forpligtelser}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Omsætningsaktiver i alt}}{\text{Kortfristede forpligtelser}}$

Project Vortex Partnerselskab

Resultatopgørelse

	Koncern	2020/21 (14 måneder) kr.	Moderselskab	2020/21 (14 måneder) kr.
Note	2022 kr.		2022 kr.	
Bruttotab	57.080.040	47.400.174	-371.376	-2.052.177
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	-207.879.269	163.758.385	0	0
Driftsresultat	-150.799.229	211.158.559	-371.376	-2.052.177
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	0	7.590.121	-181.934.647	226.845.941
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	31.414.044	34.612.131
Andre finansielle indtægter	233.810	3.229	0	0
Finansielle omkostninger	-537.384	-868.830	-210.824	-16.284
Resultat før skat	-151.102.803	217.883.079	-151.102.803	259.389.611
Skat af årets resultat	0	41.506.532	0	0
Årets resultat	-151.102.803	259.389.611	-151.102.803	259.389.611
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-181.832.805	192.737.657
Overført resultat	-181.102.803	229.389.611	730.002	36.651.954
Resultatdisponering	-151.102.803	259.389.611	-151.102.803	259.389.611

Project Vortex Partnerselskab

Balance 31. december 2022

	Note	Koncern 2022 kr.	2021 kr.	Moderselskab 2022 kr.	2021 kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme	4	<u>1.761.000.000</u>	<u>1.964.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.761.000.000</u>	<u>1.964.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	0	0	231.944.515	413.677.632
Kapitalinteresser		<u>15.939</u>	<u>15.939</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>15.939</u>	<u>15.939</u>	<u>231.944.515</u>	<u>413.677.632</u>
Anlægsaktiver		<u>1.761.015.939</u>	<u>1.964.015.939</u>	<u>231.944.515</u>	<u>413.677.632</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		531.934	788.488	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.540.264.422	1.576.250.378
Andre tilgodehavender		4.150.970	4.303.617	0	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>91.607</u>	<u>4.439</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>4.774.511</u>	<u>5.096.544</u>	<u>1.540.264.422</u>	<u>1.576.250.378</u>
Likvide beholdninger		<u>94.646.716</u>	<u>75.603.704</u>	<u>39.574.619</u>	<u>2.461.348</u>
Omsætningsaktiver		<u>99.421.227</u>	<u>80.700.248</u>	<u>1.579.839.041</u>	<u>1.578.711.726</u>
Aktiver		<u>1.860.437.166</u>	<u>2.044.716.187</u>	<u>1.811.783.556</u>	<u>1.992.389.358</u>

Project Vortex Partnerselskab

Balance 31. december 2022

	Note	Koncern 2022 kr.	2021 kr.	Moderselskab 2022 kr.	2021 kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		10.800.000	10.800.000	10.800.000	10.800.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	10.769.266	192.737.657
Overført resultat		1.770.430.292	1.951.533.095	1.759.661.026	1.758.795.438
Udbytte for regnskabsåret		30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
		1.811.230.292	1.992.333.095	1.811.230.292	1.992.333.095
Egenkapital					
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.489.167	6.694.019	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.986.831	21.293.494	56.250	56.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	190.821	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.678.867	3.540.103	306.193	13
Deposita		21.052.009	20.855.476	0	0
		49.206.874	52.383.092	553.264	56.263
Kortfristede gældsforpligtelser					
		49.206.874	52.383.092	553.264	56.263
Gældsforpligtelser					
		49.206.874	52.383.092	553.264	56.263
Passiver					
		1.860.437.166	2.044.716.187	1.811.783.556	1.992.389.358
Eventualforpligtelser	7				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8				
Ejerskab	9				
Nærtstående parter	10				

Project Vortex Partnerselskab

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Moderselskab					
Egenkapital 1. januar 2022	10.800.000	1.758.795.438	192.737.657	30.000.000	1.992.333.095
Betalt udbytte				-30.000.000	-30.000.000
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		135.586	-135.586		0
Årets resultat		730.002	-181.832.805	30.000.000	-151.102.803
Egenkapital 31. december 2022	10.800.000	1.759.661.026	10.769.266	30.000.000	1.811.230.292

Moderselskab

Siden stiftelsen har der været gennemført følgende kapitalforhøjelser:

22. januar 2021, kapitalforhøjelse med nom. kr. 400.000.

24. november 2020, kapitalforhøjelsen med nom. kr. 10.000.000

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året
Koncern			
Egenkapital 1. januar 2022	10.800.000	1.951.533.095	30.000.000
Foreslået udbytte			30.000.000
Betalt udbytte			-30.000.000
Årets resultat		-181.102.803	
Egenkapital 31. december 2022	10.800.000	1.770.430.292	30.000.000

Project Vortex Partnerselskab

Pengestrømsopgørelse

	2022	2020/21 (14
	kr.	måneder)
		kr.
Årets resultat	-151.102.803	259.389.611
Øvrige reguleringer	207.879.269	-163.758.385
Ændring i tilgodehavender	322.033	-5.096.544
Ændring i leverandørgæld mv.	-3.306.663	21.293.494
Andre ændringer i driftskapital	130.445	31.089.598
Pengestrøm fra driftsaktivitet	53.922.281	142.917.774
Køb af materielle anlægsaktiver	-4.879.269	-1.800.241.615
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	0	-15.939
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-4.879.269	-1.800.257.554
Kontant kapitalforhøjelse	0	1.732.543.484
Udbetalt udbytte	-30.000.000	0
Kontant stiftelse	0	400.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-30.000.000	1.732.943.484
Ændringer i likvider	19.043.012	75.603.704
Likvider, primo	75.603.704	0
Likvider, ultimo	94.646.716	75.603.704

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2020/21 (14 måneder)	2022	2020/21 (14 måneder)
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0		0	0
2. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	537.384	868.830	210.824	16.284
	537.384	868.830	210.824	16.284
3. Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-181.832.805	192.737.657
Overført resultat	-181.102.803	229.389.611	730.002	36.651.954
	-151.102.803	259.389.611	-151.102.803	259.389.611

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
4. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	1.800.241.615	0	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.879.269	1.800.241.615	0	0
Kostpris ultimo	1.805.120.884	1.800.241.615	0	0
Dagsværdireguleringer primo	163.758.385	0	0	0
Årets reguleringer	-207.879.269	163.758.385	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-44.120.884	163.758.385	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.761.000.000	1.964.000.000	0	0

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 ejendommene.

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

Koncernens investeringsejendomme består af følgende ejendomme:

- Himmelbyen, beliggende København
- Ved Amagerbanen Station, beliggende København
- Risskovhusene, beliggende Aarhus

Porteføljen består af 474 lejligheder, 47 rækkehuse og 128 P-pladser.

Der er følgende nøgletal for porteføljen

- Afkastkrav, 3,87% - 5,50%
- Forventet gns. inflation, 2,00%
- Driftomkostninger per m², kr. 264 - kr. 334
- Driftsomkostninger udgør i pct af bruttoleje 15,9% - 21,2%

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men i sagens natur er usikre og forudsigelige. 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.

Noter

	Morderselskab	
	2022	2021
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	201.849.361	20.811.077
Tilgang i årets løb	0	291.694.704
Afgang i årets løb	99.688	-110.656.420
Overførsler i året til andre poster	19.226.200	0
Kostpris ultimo	221.175.249	201.849.361
Opskrivninger primo	211.828.271	0
Årets resultat	-181.934.647	211.828.271
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-19.124.358	0
Opskrivninger ultimo	10.769.266	211.828.271
Regnskabsmæssig værdi ultimo	231.944.515	413.677.632

6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Koncern

Morderselskab

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
ResiReal NSF Ørestad Syd II ApS	København	100,00	35.699.312	-58.917.449
Risskovhusene ApS	København	100,00	88.430.394	-35.526.408
NSF VABS Holding ApS	København	100,00	107.814.809	-87.490.772
			231.944.515	-181.934.629

7. Eventualforpligtelser

Der påhviler koncernen en eventualforpligtelse vedrørende udskudt skat opgjort til t.kr. 21.170 svarende til den ikke-selskabsskattepligtige investorers andel af den udskudt skat ved indtrædning i beskattning efter Selskabsskattelovens §3A.

Der påhviler koncernen momsreguleringsforpligtelser på t.kr. 8.735.

Selskabet har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor datterselskaber, hvormed selskabet har mellemregninger.

Der er ingen yderligere eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Med sikkerhed i koncernens ejendomme er der udstedt pantebreve stor nom. kr. 2.579.150 til grundejer- og ejerforeninger.

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

9. Ejerskab

Selskabet ejes ligeligt af:

Velliv, Pension & Livsforsikring A/S
IP Ejendomme 2013 P/S

10. Nærtstående parter

Udover forrentning af mellemværende med tilknyttede virksomheder har selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter.

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2020/21 (14 måneder)	2022	2020/21 (14 måneder)
11. Pengestrømsopgørelse - øvrige reguleringer				
Årets dagsværdiregulering	207.879.269	-163.758.385	0	0
	207.879.269	-163.758.385	0	0
12. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital				
Reg. af modtagne forudbetalinger	-204.852	6.694.019	0	0
Reg af anden gæld	138.764	3.540.103	0	0
Reg. af modtagne deposita	196.533	20.855.476	0	0
	130.445	31.089.598	0	0