

Project Vortex Partnerselskab

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

CVR-nr. 41814233

Årsrapport 2020/21

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. juni 2022

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. november 2020 - 31. december 2021 for Project Vortex Partnerselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 2. november 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. juni 2022

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 2. november 2020 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Project Vortex Partnerselskab for regnskabsåret 2. november 2020 - 31. december 2021, 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.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for koncernregnskabet og 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

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, 29. juni 2022

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 2. november 2020 - 31. december 2021
Bestyrelse	Søren Tang Kristensen Solveig Birte Rannje Tina Kruse Nielsen Kim Hoppe Revald
Direktion	Solveig Birte Rannje, Direktør
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 Partnerselskab 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 2. november 2020 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 259.389.611, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 2.044.716.187, og en egenkapital på kr. 1.992.333.095.

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 tomgangpct. på ca. 2% nået, det forventes, at den fastholdes det kommende år. Ligeledes arbejdes der på nedbringelse af lejersomsætningshastighed hvilket vil forbedre driftsresultatet. Der forventes et driftsresultat, før finansielle poster og dagsværdi værdiregulering, på 55-65 millioner kr. i 2022.

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 betydet, at der er gennemført konfusion i to af koncernens underkoncerner ligesom 4 af de hertil knyttede komplementarselskaber per 31. december 2021 er under likvidation og forventes lukket inden 30. juni 2022.

Project Vortex Partnerselskaber, ejer nedenstående koncern 100%

ResiReal NSF Ørestad Syd II ApS

Risskovhusene ApS

ResiReal NSF Aarhus-Vejlby Etagebyg I ApS

ResiReal NSF Aarhus-Vejlby Etagebyg II ApS

NSF VABS Holding ApS

KS Ved Amagerbanen 17-23 Parkering

100% ejede komplementarselskaber under likvidation omfatter følgende:

Komplementarselskabet ResiReal NSF Aarhus-Vejlby Holding ApS

Komplementarselskabet ResiReal NSF Aarhus-Vejlby Rækkehuse ApS

Komplementarselskabet for AG-NREP Holding ApS

Komplementar-selskabet Ved Amagerbanen 17-23 ApS

Project Vortex Partnerselskab

Hoved- og nøgletal

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

Hovedtal er i tusinder.

2020/21

Koncern

Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	13,02
Afkastningsgrad (%)	10,33
Likviditetsgrad I	154,06
Soliditetsgrad (%)	97,44
Bruttofortjeneste	47.400
Finansielle indtægter	7.593
Finansielle omkostninger	869
Aktiver i alt	2.044.716
Investering i materielle anlægsaktiver	1.800.242
Anlægsaktiver i alt	1.992.333
Egenkapital i alt	1.971.522

Moderselskab

Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	13,02
Afkastningsgrad (%)	-0,10
Likviditetsgrad I	2.805.950,14
Soliditetsgrad (%)	100,00
Bruttofortjeneste	-2.052
Finansielle indtægter	261.458
Finansielle omkostninger	-16
Aktiver i alt	1.992.389
Investering i materielle anlægsaktiver	187
Anlægsaktiver i alt	413.678
Egenkapital i alt	1.992.333

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Project Vortex Partnerselskab for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Da regnskabsåret 2020/21 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

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 allokeres 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.

Segmentoplysninger

Segmentoplysninger vedrørende nettoomsætningen er udeladt i henhold til skadesklausulen i årsregnskabslovens § 96, stk. 1 og af konkurrencemæssige hensyn.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 eliminerings af intern avance/tab.

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

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed

Anvendt regnskabspraksis

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.

Traditionel selskabsbeskatning

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat herunder som følge af ændring i skattesats indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Skattetransperante enheder

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

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 anskaffelseskost 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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.

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	=	$\frac{\text{Omsætningsaktiver i alt}}{\text{Kortfristede forpligtelser}}$

Resultatopgørelse

	Note	Koncern 2020/21 kr.	Moderselskab 2020/21 kr.
Bruttotab		47.400.174	-2.052.177
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		163.758.385	0
Driftsresultat		211.158.559	-2.052.177
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		7.590.121	226.845.941
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	34.612.131
Andre finansielle indtægter		3.229	0
Finansielle omkostninger	1	-868.830	-16.284
Resultat før skat		217.883.079	259.389.611
Skat af årets resultat		41.506.532	0
Årets resultat		259.389.611	259.389.611
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		30.000.000	30.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	192.737.657
Overført resultat		229.389.611	36.651.954
Resultatdisponering		259.389.611	259.389.611

Project Vortex Partnerselskab

Balance 31. december 2021

	Note	Koncern 2021 kr.	Moderselskab 2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	1.964.000.000	0
Materielle anlægsaktiver		1.964.000.000	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	0	413.677.632
Kapitalinteresser		15.939	0
Finansielle anlægsaktiver		15.939	413.677.632
Anlægsaktiver		1.964.015.939	413.677.632
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		788.488	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.576.250.378
Andre tilgodehavender		4.303.617	0
Periodeafgrænsningsposter		4.439	0
Tilgodehavender		5.096.544	1.576.250.378
Likvide beholdninger		75.603.704	2.461.348
Omsætningsaktiver		80.700.248	1.578.711.726
Aktiver		2.044.716.187	1.992.389.358

Project Vortex Partnerselskab

Balance 31. december 2021

	Note	Koncern 2021 kr.	Moderselskab 2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.800.000	10.800.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	192.737.657
Overført resultat		1.951.533.095	1.758.795.438
Udbytte for regnskabsåret		30.000.000	30.000.000
		<u>1.992.333.095</u>	<u>1.992.333.095</u>
Egenkapital			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.694.019	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.293.494	56.250
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.540.103	13
Deposita		20.855.476	0
		<u>52.383.092</u>	<u>56.263</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
		<u>52.383.092</u>	<u>56.263</u>
Gældsforpligtelser			
		<u>52.383.092</u>	<u>56.263</u>
Passiver			
		<u>2.044.716.187</u>	<u>1.992.389.358</u>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		
Nærtstående parter	9		

Project Vortex Partnerselskab

Egenkapitalopgørelsen

Moderselskab

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overkurs ved emission	Udbytte for Udbytte for året
Egenkapital 2. november 2020, kontant stiftelse	400.000				
Kapitalforhøjelse	10.400.000			1.722.143.484	
Udbytte					30.000.000
Årets resultat		36.651.954	192.737.657		
Overført fra overkurs ved emission		1.722.143.484		-1.722.143.484	
Egenkapital 31. december 2021	10.800.000	1.758.795.438	192.737.657	0	30.000.000

Moderselskab

Sidste 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

Koncern

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Overkurs ved emission	Udbytte for regnskabs- året
Egenkapital 2. november 2020, kontant stiftelse	400.000			
Kapitalforhøjelse	10.400.000		1.722.143.484	
Udbytte			4	30.000.000
Årets resultat		229.389.611		
Overført fra overkurs ved emission			-1.722.143.484	
Egenkapital 31. december 2021	10.800.000	229.389.611	0	30.000.000

Project Vortex Partnerselskab

Pengestrømsopgørelse

	2020/21
	kr.
Årets resultat	259.389.611
Øvrige reguleringer	-163.758.385
Ændring i tilgodehavender	-5.096.544
Ændring i leverandørgæld mv.	21.293.494
Andre ændringer i driftskapital	31.089.598
Pengestrøm fra driftsaktivitet	142.917.774
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.800.241.615
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-15.939
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-1.800.257.554
Kontant kapitalforhøjelse	1.732.543.484
Kontant stiftelse	400.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	1.732.943.484
Ændringer i likvider	75.603.704
Likvider, ultimo	75.603.704

Noter

	Koncern 2020/21	Moderselskab 2020/21
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	868.830	16.284
	868.830	16.284
2. Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.000.000	30.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	192.737.657
Overført resultat	229.389.611	36.651.954
	259.389.611	259.389.611

Noter

	Koncern 2021	Møderselskab 2021
3. Investeringsjendomme		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>1.800.241.615</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>1.800.241.615</u>	<u>0</u>
Årets reguleringer	<u>163.758.385</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>163.758.385</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.964.000.000</u>	<u>0</u>

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 2021 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, 3,30% - 4,00%
- Forventet gns. inflation, 2,00%
- Driftomkostninger per m², kr. 265 - kr. 340
- Driftsomkostninger udgør i pct af bruttoløje 15,2% - 20,0%

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

	Moderselskab 2021
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris primo	20.811.077
Tilgang i årets løb	291.694.704
Afgang i årets løb	<u>-110.656.420</u>
Kostpris ultimo	<u>201.849.361</u>
Årets resultat	<u>211.828.271</u>
Opskrivninger ultimo	<u>211.828.271</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>413.677.632</u>

5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**Koncern****Moderselskab***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
ResiReal NSF Ørestad Syd II ApS	København	100,00	94.616.761	90.820.186
Komplementarselskabet ResiReal				
NSF Aarhus-Vejlby Holding ApS	København	100,00	-201.512	-67.793
Risskovhusene ApS	København	100,00	123.956.802	21.916.802
NSF VABS Holding ApS	København	100,00	195.305.581	112.759.255
			<u>413.677.632</u>	<u>225.428.450</u>

6. 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 beskatning efter Selskabsskattelovens §3A.

Der påhviler koncernen momsreguleringsforpligtelser på t.kr. 8.913.

Der er ingen yderligere eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Med sikkerhed i koncernens ejendomme er der udstedt pantebreve stor nom. kr. 21.709.150 til grundejer- og ejerforeninger.

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

8. Ejerskab

Selskabet ejes ligeligt af:

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

9. Nærtstående parter

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter.

10. Pengestrømsopgørelse - øvrige reguleringer

Årets dagsværdiregulering

	Koncern 2020/21	Moderselskab 2020/21
Årets dagsværdiregulering	0	-163.758.385
	0	-163.758.385

11. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Reg. af modtagne forudbetalinger

Reg af anden gæld

Reg. af modtagne deposita

Reg. af modtagne forudbetalinger	0	6.694.019
Reg af anden gæld	0	3.540.103
Reg. af modtagne deposita	0	20.855.476
	0	31.089.598

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.”

Tina Kruse Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-105428394510

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-06-29 13:32:16 UTC

NEM ID 

Søren Tang Kristensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 91.230.xxx.xxx

2022-06-29 14:45:58 UTC

Mit  

Solveig Birte Rannje

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-051731931955

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-06-29 20:32:17 UTC

NEM ID 

Solveig Birte Rannje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-051731931955

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-06-29 20:32:17 UTC

NEM ID 

Kim Hoppe Revald

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-30 07:52:05 UTC

Mit  

Per Rolf Larssen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:64633997

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-07-01 06:29:40 UTC

NEM ID 

Mikael Johansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: PID:9208-2002-2-913904515346

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-07-01 12:58:35 UTC

NEM ID 

Tina Kruse Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-105428394510

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-07-04 04:56:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0Z3J3-G6D8W-V60WL-SLF7J-XQ5TL-TU3NM

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>