

# Stockholmsgade 23 P/S

CVR-nr. 43345753  
C/O CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsgade 5  
1613 København V

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 25. januar 2024

---

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

# SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Stockholmsgade 23 P/S  
Adresse: C/O CEJ Ejendomsadministration  
Meldahlsgade 5,  
1060 København K

CVR-nr.: 43345753  
Stiftet: 22.06.2022

Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

## BESTYRELSE

Thomas Dyhrberg Nielsen, formand  
Poul Kopperup, næstformand  
Søren Møller Hansen  
Michael Nielsen

## DIREKTION

Michael Nielsen

## REVISION

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

## BANK

Danske Bank

## GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 25. januar 2024

# LEDELSESBERETNING

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, udvikling og udlejning af fast ejendom.

Selskabet er 100% ejet af Stockholmsgade Holding P/S.

## Periodens resultat

Resultatet for 2023 udgør -58.601 t.kr mod -171 t.kr i 2022. Den primære forskel i resultaterne skyldes større værdireguleringer i 2023. Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2023 faldet med 58.587 t.kr. til 240.802 t.kr. På investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 5,4% (Inkl. 2% inflation). I forhold til usikkerhed og måling af investeringsejendomme henvises der til note 3.

Periodens resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Forventninger til 2024

Selskabet forventer i 2024 et resultat af primær drift på samme helårs basis niveau som 2023.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Stockholmsgade 23 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2023.

Det er desuden vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. januar 2024

## Direktion

Michael Nielsen

## Bestyrelse

Thomas Dyrberg Nielsen  
Formand

Poul Kobberup  
Næstformand

Søren Møller Hansen

Michael Nielsen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Stockholmsgade 23 P/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stockholmsgade 23 P/S for regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT

- 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. januar 2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Michael Thorø Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35823

Christian Camilo Porsborg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 50635

# Resultatopgørelse - Stockholmsgade 23 P/S

31. december

Note T.kr.	2023	2022
Nettoomsætning	6.559	1.774
Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-6.276	-1.780
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>283</b>	<b>-6</b>
2 Andre eksterne omkostninger	-677	-165
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-58.193	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-58.587</b>	<b>-171</b>
Finansielle omkostninger	-14	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-58.601</b>	<b>-171</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-58.601</b>	<b>-171</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-58.601	-171
DISPONERET I ALT	-58.601	-171



# Balance - Stockholmsgade 23 P/S

31. december

Note T.kr.	2023	2022	
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	240.802	285.407
	I alt	240.802	285.407
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>240.802</b>	<b>285.407</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	24	856
	I alt	24	856
	Likvide beholdninger	8.713	8.700
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.737</b>	<b>9.556</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>249.539</b>	<b>294.963</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Selskabskapital	1.000	1.000
	Overført resultat	221.228	279.829
	I alt	222.228	280.829
4	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.640	5.734
	Anden gæld	3.671	8.400
	I alt	27.311	14.134
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>249.539</b>	<b>294.963</b>
5	Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

T.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Indskud ved stiftelse	1.000	280.000	281.000
Årets resultat	-	-171	-171
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>1.000</b>	<b>279.829</b>	<b>280.829</b>
Årets resultat	-	-58.601	-58.601
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>1.000</b>	<b>221.228</b>	<b>222.228</b>

# Noter

## Stockholmsgade 23 P/S

---

Note

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2022.

Selskabet er 100 pct. ejet af Stockholmsgade Holding P/S, København, som ejes 100 pct. af Danica Ejendomme P/S, København.

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for Danica Ejendomme P/S koncern.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

#### Resultatopgørelse

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

##### Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af virksomheden, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskabet indgår i balancen.

# Noter

## Stockholmsgade 23 P/S

---

Note

---

### Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision, mv.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger.

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

#### Balance

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet modtages halvårligt fra eksterne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikrings selskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet. I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en gennemsnitligt afkastprocent (diskonterings sats) på 3,43 % for hele ejendommen. Derudover indgår der i beregningen aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2 % og opgjort tomgang. Lejekontrakterne reguleres årligt efter de individuelle betingelser i kontrakterne, hvilket som oftest er ift. udviklingen i nettoprisindekset. I forhold til usikkerhed og måling af investeringsejendomme henvises der til note 3.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden.

Gældsforpligtelser vedrørende finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser optages til amortiseret kostpris.

# Noter - Stockholmsgade 23 P/S

Note T.kr.	2023	2022
------------	------	------

## 2 Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til administration, revision, mv.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.

## 3 Investeringsjendomme

Kostpris primo	285.407	0
Tilgang	13.588	280.753
Projektkomkostninger	0	4.654
Kostpris ultimo	298.995	285.407
Årets værdireguleringer	-58.193	0
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>240.802</b>	<b>285.407</b>
<b>Dagsværdi ultimo</b>		
Boligejendomme	240.802	285.407
Værdireguleringer	-58.193	0

Selskabets investeringsejendom består af en boligejendom med et samlet udlejningsbart areal på 7.667 m<sup>2</sup> beliggende på Stockholmsgade og Upsalagade i København Ø. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabs-praksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Følgende diskonteringsfaktor (inkl. 2,0 % forventet inflation) er fastsat for ejendommen til 5,4 % (31.12.2022: 5,2%)

Den samlede økonomisk tomgang for driftsporteføljen udgjorde 0,4 % pr. 31.12.2023 (16,0% pr. 31.12.2022).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er et meget begrænset antal transaktioner af ejendomme, og derfor er det svært at sætte afkastkravet. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med omtrent 20 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede og normaliserede nettopengestrøm i år 10, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusive inflation). Terminalværdien tilbagediskonteres for at beregne nutidsværdien.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat, at den nuværende udlejning fastholdes, mens boliger renoveres i takt med de fraflytter for derved at kunne opnå leje svarende til det lejedes værdi.

- Ved udgangen af 2023 var den gennemsnitlige leje for ejendommen på 927 kr./m<sup>2</sup>.

Ejendommen er værdiansat til en værdi på 31.408 kr./m<sup>2</sup>.

## 4 Gældsforpligtelser

Gæld til tilknyttede virksomheder	23.640	5.734
Anden gæld	3.671	8.400
<b>I alt</b>	<b>27.311</b>	<b>14.134</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Ingen eventualforpligtelser.