

Vester Søgade 10 P/S

CVR-nr. 43647865
C/O Danica Ejendomme P/S
Holmens Kanal 2
1060 København K

Årsrapport 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: Vester Søgade 10 P/S
Adresse: C/O Danica Ejendomme P/S
Holmens Kanal 2,
1060 København K

CVR-nr.: 43647865
Stiftet: 16.11.2022

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

BESTYRELSE

Thomas Dyhrberg Nielsen, formand
Poul Kopperup
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 ejer og driver udlejningsejendommen Vester Søgade 10, 1601 København V. Matrikelbetegnelse: VESTER-VOLD KVARTER, KØBENHAVN. Matrikel nr.: 403.

Selskabet er 100% ejet af Danica Ejendomme P/S.

Periodens resultat

Resultatet for 2023 udgør -73 t.kr. mod 2.414 t.kr. i 2022. Den primære forskel i resultaterne skyldes negative værdireguleringer i 2023. Den samlede dagsværdi af investeringsejendomme er i 2023 faldet med 21.331 t.kr. til 569.376 t.kr. På investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 4,4%. (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 Vester Søgade 10 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 endvidere 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

Søren Møller Hansen

Michael Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Vester Søgade 10 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vester Søgade 10 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 - Vester Søgade 10 P/S

31. december

Note T.kr.	2023	2022
Nettoomsætning	32.564	3.383
Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-9.031	-526
BRUTTORESULTAT	23.533	2.857
2 Andre eksterne omkostninger	-429	-101
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-23.164	-293
DRIFTSRESULTAT	-60	2.463
Finansielle omkostninger	-13	-49
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-73	2.414
ÅRETS RESULTAT	-73	2.414
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-73	2.414
DISPONERET I ALT	-73	2.414

Balance - Vester Søgade 10 P/S

31. december

Note T.kr.	2023	2022	
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	569.376	590.707
	I alt	569.376	590.707
	Anlægsaktiver i alt	569.376	590.707
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.044	1.050
	Periodeafgrænsningsposter	0	786
	I alt	31.044	1.836
	Likvide beholdninger	2.782	400
	Omsætningsaktiver i alt	33.826	2.236
	AKTIVER I ALT	603.202	592.943
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Selskabskapital	1.000	1.000
	Overført resultat	591.841	591.914
	I alt	592.841	592.914
GÆLDSFORPLIGTELSE			
	Anden gæld	10.361	29
	I alt	10.361	29
	PASSIVER I ALT	603.202	592.943
4	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Indskud ved stiftelse	1.000	589.500	590.500
Årets resultat	-	2.414	2.414
Egenkapital 31. december 2022	1.000	591.914	592.914
Årets resultat	-	-73	-73
Egenkapital 31. december 2023	1.000	591.841	592.841

Noter

Vester Søgade 10 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 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

Vester Søgade 10 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 forsikringselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet. I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en gennemsnitligt afkastprocent (diskonteringssats) på 4,38 % 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender på bankkonti.

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 - Vester Søgade 10 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 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	591.000	0
Tilgang	1.831	591.000
Kostpris ultimo	592.831	591.000
Værdireguleringer primo	-293	0
Årets værdireguleringer	-23.164	-293
Værdireguleringer ultimo	-23.457	-293
Regnskabsmæssig værdi ultimo	569.376	590.707

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsnejendom med et samlet areal på 13.789 m², beliggende Vester Søgade 10 i København V. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Diskonteringsfaktoren (inkl. 2,0 % forventet inflation) er fastsat for ejendommen til 4,4 % (31.12.2022: 4,3%). Den samlede økonomisk tomgang for ejendommen udgjorde 0,0 % pr. 31.12.2023 (0,0 % 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 63 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 1.980 kr./m².

Ejendommen er værdiansat til en værdi på 41.292 kr./m².

4 Eventualforpligtelser

Ingen eventualforpligtelser.