

Ejendomsselskabet Nørre Voldgade 15 P/S

c/o Fokus Nordic A/S

Østbanegade 123

2100 København Ø

Årsrapport for perioden

1. januar - 31. december 2025

CVR nr.: 43 21 69 61

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2026

Dirigent: Marie Vilsøe Mayntzhusen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Nørre Voldgade 15 P/S c/o Fokus Nordic A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
CVR-nr.	43 21 69 61
Stiftelsesdato	22. april 2022
Regnskabsår	4. regnskabsår
Regnskabsperiode	1. januar - 31. december 2025
Hjemsted	København
Bestyrelse	Johnna Else Thygesen, Formand Christian Bonde Pedersen Jacob Østergaard Skyum
Direktion	Jacob Østergaard Skyum
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR nr.: 33 77 12 31
Intern revision	PenSam Palle Mortensen, Revisionschef
Administrationsselskab	Fokus Nordic A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
Moderselskab	PenSam Pension forsikringsaktieselskab Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum

PÅTEGNINGER

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Nørre Voldgade 15 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 4. februar 2026

Direktion

Jacob Østergaard Skyum
Direktør

Bestyrelse

Johnna Else Thygesen
Formand

Christian Bonde Pedersen

Jacob Østergaard Skyum

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nørre Voldgade 15 P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørre Voldgade 15 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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.

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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 revisionen af 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.

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Hellerup, den 4. februar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

Jesper Otto Edelbo
Statsautoriseret revisor
mne10901

LEDELSESBERETNING

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Selskabet ejer ejendommen Nørre Voldgade 15/Linnésgade 16B, beliggende i København.

Ejendomsselskabet Nørre Voldgade 15 P/S er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 udviser et resultat på DKK 78.956.274, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på DKK 507.831.849, og en egenkapital på DKK 507.819.814.

Til finansiering af igangværende ombygning af selskabets ejendom, er egenkapitalen i løbet af 2025 blevet udvidet med DKK 150.000.000 i 3 lige store rater.

Årets resultat af den ordinære drift, er lavere end forventet og dele af ejendommen er stadig under ombygning. Der er foretaget en værdiregulering af ejendommen, som påvirker resultatet positivt. Ombygningen forventes færdig i foråret 2026, hvilket betyder at det forventede resultat for 2026 både før og efter værdireguleringer bliver forbedret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ejendommen forventes færdigrenoveret i foråret 2026, og selskabet har i en periode behov for en mellemfinansiering og selskabet har derfor i starten af året, optaget et lån på DKK 20.000.000 der forventes tilbagebetalt i løbet af 12 måneder.

ÅRSREGNSKAB

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

DKK

	Note	2025	2024
Nettoomsætning		1.101.255	1.020.996
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-3.618.073</u>	<u>-2.205.113</u>
Bruttoresultat		-2.516.818	-1.184.117
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>81.148.267</u>	<u>-81.678.119</u>
Driftsresultat		78.631.449	-82.862.236
Andre finansielle indtægter		324.859	1.237.091
Andre finansielle omkostninger		<u>-34</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>78.956.274</u>	<u>-81.625.145</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>78.956.274</u>	<u>-81.625.145</u>
RESULTATDISPONERING		<u>78.956.274</u>	<u>-81.625.145</u>

ÅRSREGNSKAB

Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2025	2024
AKTIVER			
Investeringsejendomme	2	<u>498.857.000</u>	<u>234.771.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>498.857.000</u>	<u>234.771.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>498.857.000</u>	<u>234.771.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>3.648.715</u>	<u>5.869.561</u>
Tilgodehavender i alt		<u>3.648.715</u>	<u>5.869.561</u>
Likvide beholdninger		<u>5.326.134</u>	<u>49.674.284</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>8.974.849</u>	<u>55.543.845</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>507.831.849</u></u>	<u><u>290.314.845</u></u>

ÅRSREGNSKAB

Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2025	2024
PASSIVER			
Selskabskapital		900.000	750.000
Overført resultat		506.919.814	278.113.540
EGENKAPITAL I ALT		507.819.814	278.863.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	11.394.778
Anden gæld		12.035	56.527
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		12.035	11.451.305
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		12.035	11.451.305
PASSIVER I ALT		507.831.849	290.314.845
Nærtstående parter	3		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	4		

ÅRSREGNSKAB**Egenkapitalopgørelse pr. 31. december**

DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2025	750.000	278.113.540	278.863.540
Kapitalforhøjelse	150.000	149.850.000	150.000.000
Årets resultat	0	78.956.274	78.956.274
Egenkapital pr. 31. december 2025	900.000	506.919.814	507.819.814

ÅRSREGNSKAB

Noter

DKK

1. Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

	2025	2024
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	623.318.364	472.331.245
Tilgang i året	182.937.733	150.987.119
Kostpris ultimo	806.256.097	623.318.364
Regulering til dagsværdi primo	-388.547.364	-306.869.245
Årets reguleringer	81.148.267	-81.678.119
Regulering til dagsværdi ultimo	-307.399.097	-388.547.364
Regnskabsmæssig værdi ultimo	498.857.000	234.771.000

Ejendommens kostpris som er vist i noten, indeholder ikke driftsomkostninger.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmodel. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget samt estimat for terminalåret.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktsforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt generelle renteniveau.

ÅRSREGNSKAB

Noter (fortsat)

Ejendommen er en blandet ejendom med hovedvægten på erhverv og beliggende i København.

Selskabets ejendomme er beliggende:
Nørre Voldgade 15/Linnésgade 16B, 1358 København K

Der er anvendt et afkastkrav på 4,25% ultimo 2025 mod 4,50% ultimo 2024. Ultimo 2025 er den gennemsnitlige leje for erhverv DKK 2.511 pr. kvm. og for bolig DKK 2.111 pr. kvm.

Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør DKK 81.148.267.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2% som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25%-point pr. ejendom vil reducere den samlede ejendomsværdi af ejendommen med DKK 29.272.628.

Der er i forbindelse med værdiansættelsen anvendt en tomgangsprocent for boligejendomme på 0% og for erhvervsjendomme på 0%. Der er endvidere anvendt en forudsætning om en vækst i lejeindtægterne i budgetperioden på 2% samt en forudsætning om en vækst i terminalperioden 2%.

Ejendommen er under gennemgribende reovering og forventes færdig i foråret 2026, hvor lejerne flytter ind.

3. Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Nørre Voldgade 15 P/S er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og årsrapporten for selskabet indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab, CVR. Nr. 12 62 95 32.

4. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser ud over det i regnskabet anførte.

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse, som kan blive udløst ved ændringer i momsforholdene.

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørre Voldgade 15 P/S for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i hele danske kroner.

Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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.

ARSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende skatter og afgifter, vedligeholdelse samt andre omkostninger, i det omfang disse ikke dækkes af lejer. Andre eksterne omkostninger indeholder ligeledes omkostninger til administration af selskabet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Andre finansielle poster

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter selskabskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Gældsforpligtelser

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