

Ejendomsselskabet Nørre Voldgade 15 P/S

c/o Fokus Nordic A/S
Østbanegade 123
2100 København Ø

Årsrapport for perioden

1. januar - 31. december 2024

CVR nr.: 43 21 69 61
3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. februar 2025

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	3. regnskabsår
Regnskabsperiode	1. januar - 31. december 2024
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
Administrationselskab	Fokus Nordic A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
Moderselskab	PenSam Pension forsikringsaktieselskab Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 4. februar 2025

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørre Voldgade 15 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2025

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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, som er behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter de retningslinjer, der er fastsat i Bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser. Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-modellen). Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-modellen, opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseret på nutidsværdien af ejendommens forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom fastsat forretningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

Ejendommen er under gennemgribende renovering inklusiv opbygning af nedrevet bygning, hvorfor ejendommens kostpris er vist i ejendomsnoten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 udviser et resultat på DKK -81.625.145, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på DKK 290.314.845, og en egenkapital på DKK 278.863.540.

Til finansiering af igangværende ombygning af selskabets ejendom, er egenkapitalen i løbet af 2024 blevet udvidet med DKK 150.000.000 i 3 lige store rater.

Årets resultat af den ordinære drift er lavere end forventet. Ejendommen er fortsat under ombygning, og der er foretaget værdiregulering, som har negativ påvirkning på årets resultat. For 2025 forventes et resultat før værdireguleringer på niveau med 2024. De første lejere forventes at kunne indflytte i efteråret 2025, hvilket vil kunne forbedre resultatet yderligere.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2024 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

ÅRSREGNSKAB

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

DKK

	Note	2024	2023
Nettoomsætning		1.020.996	564.783
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-2.205.113</u>	<u>-687.528</u>
Bruttoresultat		-1.184.117	-122.745
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>-81.678.119</u>	<u>-306.324.907</u>
Driftsresultat		-82.862.236	-306.447.652
Andre finansielle indtægter		<u>1.237.091</u>	<u>983.390</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-81.625.145</u>	<u>-305.464.262</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-81.625.145</u>	<u>-305.464.262</u>
RESULTATDISPONERING		<u>-81.625.145</u>	<u>-305.464.262</u>

ÅRSREGNSKAB

Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2024	2023
AKTIVER			
Investeringsjendomme	2	<u>234.771.000</u>	<u>165.462.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>234.771.000</u>	<u>165.462.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>234.771.000</u>	<u>165.462.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>5.869.561</u>	<u>31.656.348</u>
Tilgodehavender i alt		<u>5.869.561</u>	<u>31.656.348</u>
Likvide beholdninger		<u>49.674.284</u>	<u>20.613.540</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>55.543.845</u>	<u>52.269.888</u>
AKTIVER I ALT		<u>290.314.845</u>	<u>217.731.888</u>

ÅRSREGNSKAB

Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2024	2023
PASSIVER			
Selskabskapital		750.000	600.000
Overført resultat		<u>278.113.540</u>	<u>209.888.685</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>278.863.540</u>	<u>210.488.685</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.394.778	7.232.203
Anden gæld		<u>56.527</u>	<u>11.000</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>11.451.305</u>	<u>7.243.203</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>11.451.305</u>	<u>7.243.203</u>
PASSIVER I ALT		<u>290.314.845</u>	<u>217.731.888</u>
Nærtstående parter	3		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	4		

ÅRSREGNSKAB

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	600.000	209.888.685	210.488.685
Kapitalforhøjelse	150.000	149.850.000	150.000.000
Årets resultat	0	-81.625.145	-81.625.145
Egenkapital pr. 31. december 2024	750.000	278.113.540	278.863.540

ÅRSREGNSKAB

Noter

DKK

1. Andre eksterne omkostninger

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

	2024	2023
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	472.331.245	433.298.338
Tilgang i året	<u>150.987.119</u>	<u>39.032.907</u>
Kostpris ultimo	<u>623.318.364</u>	<u>472.331.245</u>
Regulering til dagsværdi primo	-306.869.245	-544.338
Årets reguleringer	<u>-81.678.119</u>	<u>-306.324.907</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-388.547.364</u>	<u>-306.869.245</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>234.771.000</u>	<u>165.462.000</u>

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 erhvervet som 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 4,50% ultimo 2024 mod 4,35% ultimo 2023. Ultimo 2024 er den gennemsnitlige leje for erhverv DKK 2.353 pr. kvm. og for bolig DKK 1.797 pr. kvm.

Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør DKK -81.678.119.

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 24.222.460.

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 renovering inklusiv opbygning af nedrevet bygning, hvorfor ejendommen fremstår tom.

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, leje- og leasingforpligtelser 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 2024 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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages efter DCF metoden, som indeholder regnskabsmæssige skøn, som kan være behæftet med en vis usikkerhed. Skønnene vedrører blandt andet fremtidige betalingsstrømme samt diskonteringsrente.

ÅRSREGNSKAB

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.