

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

CVR-nr. 36690372
C/O CEJ Ejendomsadministration
Meldahlsgade 5
1613 København V

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 7. februar 2025

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: Ejendomsselskabet Project Nord P/S
Adresse: C/O CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

CVR-nr.: 36690372
Stiftet: 20.03.2015

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2024

BESTYRELSE

Thomas Dyhrberg Nielsen, formand
Poul Kobberup
Søren Møller Hansen
Dorte Vibe Hadberg Eckhoff

DIREKTION

Michael Nielsen

REVISIONEN

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

BANK

Danske Bank

FULDT ANSVARLIG DELTAGER

Danica Komplementar ApS

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 7. februar 2025

LEDELSESBERETNING

Hovedtal

(t.kr.)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsætning	10.501	2.774	24	20	17
Bruttoresultat	5.452	-976	23	19	16
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	165.000	-262.647	34.000	0	0
Driftsresultat	170.367	-263.950	33.948	-137	-155
Finansielle poster, netto	348	8.079	-1.335	-651	-393
Årets resultat	253.165	-518.240	32.562	-832	-588
Anlægsaktiver, tilgang	696.597	494.473	1.644.227	1.198.299	794.318
Aktiver i alt	5.057.922	4.332.609	6.015.580	4.844.189	3.476.202
Egenkapital	4.452.825	4.199.660	4.717.900	4.685.338	744.909

Nøgletal:

Egenkapitalforretning	5,7	-12,3	0,69	-0,02	-0,08
Soliditetsgrad i%	88,0	96,9	78,4	96,7	21,4
Gennemsnitlige fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, besidde, udvikle og sælge fast ejendom. Selskabet ejer ejendommene beliggende på "Postgrunden".

Årets resultat

Resultatet for 2024 udgør 253.165 t.kr. mod -518.240 t.kr. året før. Årets resultat er positivt påvirket af urealiserede værdireguleringer. Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og anses som tilfredsstillende. Den samlede bogførte værdi af investeringsejendomme under opførelse udgør 3.039.846 t.kr. pr. 31. december 2024.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Ledelsen vurderer, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdi. I tilfælde af at den forventede markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der værdiregulering.

Til beregning af den forventede markedsværdi for investeringsejendommen anvendes følgende diskonteringsfaktor for projektets erhvervsandel til 5,85%, hvor boligdelen er fastsat til 5,80% inkl. 2,0% forventet inflation.

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 0,25 procentpoint vil reducere dagsværdien med omtrent 198 mio. kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabsnote 5.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2025

Selskabet forventer i 2025 et bruttoresultat på niveau med 2024, da der ikke er nogen ændring til aktiviteten.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Ejendomsselskabet Project Nord 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2025

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Thomas Dyhrberg Nielsen
Formand

Poul Kobberup
Næstformand

Søren Møller Hansen

Dorte Vibe Hadberg Eckhoff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Project Nord P/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 brugerne 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.
- 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING -FORTSAT

- 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. 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.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

København, den 7. februar 2025

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

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

1. januar - 31. december

Note	T. kr.	2024	2023
	Nettoomsætning	10.501	2.774
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-5.049	-3.750
	BRUTTORESULTAT	5.452	-976
2	Andre eksterne omkostninger	-85	-327
	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme under opførsel	165.000	-262.647
	DRIFTSRESULTAT	170.367	-263.950
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	82.450	-262.369
3	Finansielle indtægter	2.845	8.510
4	Finansielle omkostninger	-2.497	-431
	ÅRETS RESULTAT	253.165	-518.240
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	253.165	-518.240
	DISPONERET I ALT	253.165	-518.240

Balance

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

31. december

Note	T. kr.	2024	2023
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme under opførelse	3.039.846	2.178.249
	I alt	3.039.846	2.178.249
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.804.594	1.797.144
	I alt	1.804.594	1.797.144
	Anlægsaktiver i alt	4.844.440	3.975.393
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	122.170
	Andre tilgodehavender	12.679	15.757
	I alt	12.679	137.927
	Likvide beholdninger	200.803	219.289
	Omsætningsaktiver i alt	213.482	357.216
	AKTIVER I ALT	5.057.922	4.332.609
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Anpartskapital	1.000	1.000
	Overført resultat	4.451.825	4.198.660
	Egenkapital i alt	4.452.825	4.199.660
7	GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	520.278	0
	Anden gæld	84.819	132.949
	Gældsforpligtelser i alt	605.097	132.949
	PASSIVER I ALT	5.057.922	4.332.609
8	Eventualforpligtelser		
9	Nærstående parter		
10	Ledelsesvederlag		
11	Koncernforhold		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.000	4.716.900	4.717.900
Årets resultat	-	-518.240	-518.240
Egenkapital 31. december 2023	1.000	4.198.660	4.199.660
Årets resultat	-	253.165	253.165
Egenkapital 31. december 2024	1.000	4.451.825	4.452.825

Den udstedte aktiekapital består af 1.000.000 aktier à 1 kr

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C mellem virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 2023, dog med tilføjelser af krav for klasse C mellem virksomheder.

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

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, da koncernen falder ind under reglerne for fritagelse efter årsregnskabslovens § 112 stk. 1. 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 koncernen, ligesom der ikke er udarbejdet pengestrømsopgørelse.

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.

Generelt om usikkerhed ved indregning og måling

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme indgår en række forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Balance

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede lejeindtægter 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 samt tilbageførsel af omkostninger afsat i forbindelse med købet, som ikke er afholdt.

Alle ejendomsomkostninger afholdes af selskabet, 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

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme under opførelse

Tilbageførelse af nedskrivninger vedr. ejendomme under opførelse medtages i resultatopgørelsen og omfatter årets tilbageførte værdireguleringer vedr. ejendomme under opførelse.

Indtægter af associerede virksomheder

Associerede virksomheder medtages i resultatopgørelsen med den andel af deres resultat, som svarer til Ejendomsselskabet Project Nord P/S kapitalandel. Andelen af resultat opgøres med udgangspunkt i den senest foreliggende årsregnskab eller perioderegnskab, som følger samme regnskabspraksis som Ejendomsselskabet Project Nord P/S.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til egenkapitalen på en bunden reserve.

Finansielle indtægter

Indeholder renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Indeholder renteomkostninger og bankgebyrer.

Skat

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

Balance

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse omfatter investeringsejendom under opførelse og ombygning, som behandles efter ÅRL § 38, svarende til markedsværdi.

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til dagsværdi. Ledelsen vurderer, at kostprisen som udgangspunkt er det bedste udtryk for dagsværdi. I tilfælde af at den forventede markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der værdiregulering. Investeringsejendomme under opførelse består af byggeomkostninger mv. vedrørende igangværende projekter. Værdien af de tilhørende grunde er opført under investeringsejendomme. I takt med at byggerierne afsluttes, overføres ejendomme til Investeringsejendomme.

Den forventede dagsværdi af projektet på færdiggørelse tidspunktet fastsættes ved brug af en 20 årig DCF model, hvor der er anvendt diskonteringsfaktoren 5,85% for erhvervsdelen og 5,80% for boligdelen inkl. 2% i forventet inflation. Projektet er på nuværende stadiet opgjort til kost med værdiregulering, hvilket svarer til aktuel dagsværdi. I forhold til usikkerhed og måling af projektet henvises der til note 5.

Renteomkostninger på lån til finansiering af opførelse af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører opførelsen eller ombygningsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes med den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, og værdiansættes efter indre værdis metode.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffen objektiv indikation på værdiforringelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note	T. kr.	2024	2023
2	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til administration, revision, advokat mv. Der er ingen ansatte i selskabet. Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3	Finansielle indtægter Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.845	8.510
	I alt	2.845	8.510
4	Finansielle omkostninger Renteudgifter til tilknyttede virksomheder Andre renteudgifter mv.	-2.439 -58	0 -431
	I alt	-2.497	-431
5	Investeringsejendomme under opførelse Kostpris primo Tilgang Afgang	2.456.396 696.597 0	5.255.879 494.473 -3.293.956
	Kostpris ultimo	3.152.993	2.456.396
	Værdireguleringer primo Årets værdireguleringer Værdireguleringer på solgte ejendomme Tilbageførte værdireguleringer	-278.147 165.000 0 0	271.500 -194.647 -67.000 -288.000
	Værdireguleringer ultimo	-113.147	-278.147
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.039.846	2.178.249

Selskabets investeringsejendom under opførelse udgør et samlet areal på næsten 74.000 m², og er beliggende Carsten Niebuhrs Gade 4, ejerlejlighed nr. 2, 1577 København V.

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til kostpris. Ledelsen vurderer, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdi. I tilfælde af at den forventede markedsværdi ikke er på niveau med de forventede omkostninger på færdiggørelsestidspunktet, foretages der nedskrivning.

Til beregning af den forventede markedsværdi for investeringsejendommen anvendes følgende diskonteringsfaktor for projektets erhvervsandel til 5,85%, hvor boligdelen er fastsat til 5,80% inkl. 2,0% forventet inflation.

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 0,25 procentpoint vil reducere dagsværdien med omtrent 198 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede og normaliserede nettopengestrøm i år 20, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusive inflation). Terminalværdien tilbagediskonteres for at beregne nutidsværdien.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Erhvervslejen er vurderet mellem 1.750 til 2.150 kr. pr. m² p.a. for de primære arealer (dvs. arealer over kælder), hvor erhvervslejen på de sekundære arealer er vurderet mellem 750 til 850 kr. pr. m² p.a. (dvs. alt i kælderetagen).
- Den gennemsnitlige leje for boligerne er vurderet til 2.100 kr. pr. m² p.a.

Noter

Ejendomsselskabet Project Nord P/S

Note	T. kr.	2024	2023		
6	Kapitalandele i associerede virksomheder				
	Kostpris primo	1.855.463	0		
	Tilgang	0	1.855.463		
	Kostpris ultimo	1.855.463	1.855.463		
	Værdireguleringer primo	-58.319	0		
	Resultat	82.450	-58.319		
	Udbytte modtaget	-75.000	0		
	Værdireguleringer ultimo	-50.869	-58.319		
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.804.594	1.797.144		
	Kapitalandele i associerede virksomheder består af:				
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
	Bernstorffsgade 40 P/S	København	50%	82.444	1.804.557
	Bernstorffsgade 40 Komplementar ApS	København	50%	6	37
7	Gældsforpligtelser				
	Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:				
	Gæld til tilknyttede virksomheder			520.278	0
	Anden gæld			73.590	132.949
	I alt			593.868	132.949
8	Eventualforpligtelser				
	Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør				
				569.982	449.407
	Selskabet har indgået kontraktlige forpligtelser til at købe, opføre eller om- og tilbygge investeringsejendomme eller til at reparere, vedligeholde eller forbedre disse for et beløb på				
				600.000	837.000
9	Nærtstående parter				
	Koncerninterne transaktioner er foretaget på markedsvilkår med moderselskab				
	Danica Pension, Cvr.nr.: 2425 6146, Bernstorffsgade 40 1577 København V				
				2.439	8.424
	Administrations Fee Danica Kapitalforvaltning				
				27.239	29.205
	Udbytte Ejendomsselskabet Bernstorffsgade 40 P/S				
				75.000	225.152
10	Ledelsesvederlag				
	Løn mv.			163	146
	Pension			32	28
	Bonus			18	17
	I alt			213	191
	Selskabets ledelse modtager ikke direkte honorar for deres ledelsesarbejde hvorfor overstående er udtryk for den del af ledelses løn, som kan henføres til ledelsesarbejde. Aflønningen sker af koncernforbundet selskab.				
11	Koncernforhold				
	Danske Bank A/S, Bernstorffsgade 40, 1577 København, CVR.: 6112 6228, udarbejder koncernregnskab for den største koncern, hvori Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab indgår som datterselskab.				
	Danica Pension Livsforsikringsaktieselskab udarbejder koncernregnskab, hvori Danica Ejendomme indgår som datterselskab og Ejendomsselskabet Project Nord P/S indgår som datterdatterselskab.				