

Bag Søndermarken 1b - 11 P/S

CVR-nr. 42330035
C/O CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlgade 5
1613 København V

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 7. februar 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Bag Søndermarken 1b-11 P/S
Adresse: C/O CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5,
1613 København V

CVR-nr.: 42330035
Stiftet: 21.04.2021

Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar 2024 – 31. december 2024

BESTYRELSE

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

DIREKTION

Michael Nielsen

REVISION

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

BANK

Danske Bank

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes d. 7. februar 2025

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Selskabet er 100% ejet af Bag Søndermarken Holding P/S.

Årets resultat

Årets resultatet for 2024 udgør -6.125 t.kr. mod -5.400 t.kr. for 2023. Den primære forskel i resultaterne skyldes udviklingen i værdireguleringen. Resultatet betragtes som ikke tilfredsstillende, men bruttoresultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme, da der indgår en række forudsætninger i forbindelse hermed, herunder afkastkrav. Investeringsejendommen til dagsværdi er fastsat til 146.269 t.kr ved et forrentningskrav på 5,6% (inkl. 2% inflation). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 17.800 t.kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabet note 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 brutto resultat på niveau med 2024, idet aktiviteten er uændret.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024 for Bag Søndermarken 1b - 11 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 regnskabsperioden 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 selskabets 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 Bag Søndermarken 1b - 11 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bag Søndermarken 1b - 11 P/S for regnskabsperioden 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 regnskabsperioden 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 regnskabsbrugerne 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 7. februar 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Christian Camilo Porsborg

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 50635

Resultatopgørelse - Bag Søndermarken 1b - 11 P/S

1. januar - 31. december

Note	T.kr.	2024	2023
	Nettoomsætning	6.300	6.039
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-4.666	-5.095
	BRUTTORESULTAT	1.634	944
2	Andre eksterne omkostninger	-614	-417
	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-6.638	-5.843
	DRIFTSRESULTAT	-5.618	-5.316
3	Finansielle indtægter	328	94
4	Finansielle omkostninger	-834	-178
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-6.124	-5.400
	ÅRETS RESULTAT	-6.124	-5.400
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	-6.124	-5.400
	DISPONERET I ALT	-6.124	-5.400

Balance - Bag Søndermarken 1b - 11 P/S

31. december

Note	T.kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	146.269	150.096
	I alt	146.269	150.096
	Anlægsaktiver i alt	146.269	150.096
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	210	65
	I alt	210	65
	Likvide beholdninger	16.915	9.607
	Omsætningsaktiver i alt	17.125	9.672
	AKTIVER I ALT	163.394	159.768
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	1.000	1.000
	Overført resultat	127.003	133.127
	I alt	128.003	134.127
6	GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	30.194	21.380
	Anden gæld	2.771	2.945
	Deposita	2.426	1.315
	I alt	35.391	25.639
	PASSIVER I ALT	163.394	159.768
7	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.000	138.527	139.527
Årets resultat		-5.400	-5.400
Egenkapital 31. december 2023	1.000	133.127	134.127
Årets resultat		-6.124	-6.124
Egenkapital 31. december 2024	1.000	127.003	128.003

Noter

Bag Søndermarken 1b - 11 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 2023.

Selskabet er 100 pct. ejet af Bag Søndermarken 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

Bag Søndermarken 1b - 11 P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indeholder renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger.

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 ejendommenes forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet. I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent (diskonteringssats) på 3,6 %, Derudover indgår der i beregningerne aktuelle ejendomsbudgetter, forventet langsigtet inflation på 2 % samt estimeret tomgang og 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 5.

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 bankindeståender.

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 - Bag Søndermarken 1b - 11 P/S

Note	T.kr.	2024	2023
2	Andre eksterne omkostninger 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 Andre renteindtægter mv.	328	94
	I alt	328	94
4	Finansielle omkostninger Renteudgifter til tilknyttede virksomheder Andre renteudgifter mv.	-822 -12	-163 -15
	I alt	-834	-178
5	Investeringsejendomme Kostpris primo Tilgang Kostpris ultimo Værdireguleringer primo Årets værdireguleringer Værdireguleringer ultimo Regnskabsmæssig værdi ultimo Dagsværdi ultimo Boligejendomme Ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelse Boligejendomme	136.596 2.811 139.407 13.500 -6.638 6.862 146.269 146.269 -6.638	136.444 152 136.596 19.343 -5.843 13.500 150.096 150.096 -5.843

Note	T.kr.	2024	2023
5	Fortsat Selskabets investeringsejendom består af én boligejendom beliggende på Frederiksberg hvor dagsværdien beregnes, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, med baggrund i en DCF værdiansættelsesmodel baseret på ledelsesgodkendt budget, herunder 10 årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget, samt lejeindtægter baseret på eksisterende lejebase med eventuel korrektion til markedsniveau.		
	Forudsætningerne for dagsværdiberegningen er:		
	Inflation	2,0%	2,0%
	Diskonteringsrate	5,6%	5,6%
	Boligareal i kvadratmeter	4.604	4.604
	Fremtidig est. Driftsindtægt i t.kr.	4.000	3.800
	Økonomisk tomgang	2,0%	2,0%
	Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdiberegningen:		
	- For boligejendomme er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent fastholdes i to år, hvorefter der indarbejdes strukturel tomgang på 2%, (medmindre særlige forhold gør sig gældende).		
	- Boligejendomme som er underlagt omkostningsbestemt leje forudsættes at blive gennemgribende istandsat ved fraflytning hvorefter huslejen kan hæves til det lejedes værdi.		
	Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er et begrænset antal transaktioner af ejendomme at sammenligne med. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med +0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 17.800 T.kr.		
	Ejendommens værdi udgør DKK 32 T.kr pr. m2 den 31.12.2024 (DKK 33 T.kr. pr. m2 den 31.12.2023).		
6	Gældsforpligtelser Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	30.194	21.380
	Anden gæld	2.771	2.944
	Deposita	2.426	1.315
	I alt	35.391	25.639
7	Eventualforpligtelser Ingen eventualforpligtelser.		

