Ejendomsselskabet Project Sunflower P/S

CVR-nr. 38270907
C/O CEJ Ejendomsadministration
Meldahlsgade 5
1613 København V

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 29. 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:	Ejendomsselskabet Project Sunflower P/S
Adresse:	C/O CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
CVR-nr.:	38270907
Stiftet:	15.12.2016
Hjemstedskommune:	København
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2023

BESTYRELSE
Andre Scharf, formand
Michael Nielsen
Henriette Krogh Bjørneboe Fynsk
Henrik Schmitz

DIREKTION
Michael Nielsen

REVISION
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

BANK
Danske Bank

GENERALFORSAMLING
Ordinær generalforsamling afholdes d. 29. januar 2024

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet
Selskabets formål er at eje, drifte og udleje ejendommen beliggende på 'Post-grunden', Posten 4C, med Danske Bank A/S som lejer.

Periodens resultat
Resultatet for 2023 udgør -116.661 t.kr. mod -46 t.kr for 2022. Resultatet er ikke tilfredsstillende. Den primære årsag til årets negative resultat er øget afkastkrav på udlejningsejendommen som en naturlig følge af den generelle udvikling i markedet. På investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 4%. (6,0% Inkl. 2% inflation). I forhold til usikkerhed og måling af investeringsejendomme henvises der til note 5.

Periodens resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelse.

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

Forventninger til 2023
Selskabet forventer i 2024 et primært driftsresultat på 130 mio. kr.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for Ejendomsselskabet Project Sunflower 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 regnskabsåret 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. januar 2024

Direktion

Michael Nielsen

Bestyrelse

Andre Scharf Formand	Michael Nielsen	Henriette Krogh Bjørneboe Fynsk	Henrik Schmitz

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Project Sunflower P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Project Sunflower 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 regnskabsåret 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 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.

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING - FORTSAT

- 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 29. januar 2024

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Christian Camilo Porsborg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 50635

Resultatopgørelse
Ejendomsselskabet Project Sunflower P/S

Note	T. kr.	2023	2022
	Nettoomsætning	61.314	0
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-20.437	0
	BRUTTORESULTAT	40.877	0
2	Andre eksterne omkostninger	-204	-32
	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-157.274	
	DRIFTSRESULTAT	-116.601	-32
3	Finansielle indtægter	1	0
4	Finansielle omkostninger	-61	-14
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-116.661	-46
	ÅRETS RESULTAT	-116.661	-46
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Forslag til udbytte for året	130.000	0
	Overført resultat	-246.661	-46
	DISPONERET I ALT	-116.661	-46

Balance
Ejendomsselskabet Project Sunflower P/S
31. december

Note	T. kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
5	Investeringsejendomme	3.571.682	0
	Anlægsaktiver i alt	3.571.682	0
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	4.363	0
	I alt	4.363	0
	Likvide beholdninger	72.076	321
	Omsætningsaktiver i alt	76.439	321
	AKTIVER I ALT	3.648.121	321
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	1.000	500
	Overført resultat	3.463.226	-221
	Foreslået udbytte	130.000	0
	Egenkapital i alt	3.594.226	279
	GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	10
	Anden gæld	53.895	32
	Gældsforpligtelser i alt	53.895	42
	PASSIVER I ALT	3.648.121	321
6	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	**500**	**-175**	**-**	**325**
Årets resultat	-	-46	-	-46
Egenkapital 31. december 2022	**500**	**-221**	**-**	**279**
Kapitalforhøjelse	500	3.945.259	-	3.945.759
Udbetalt Udbytte	-	-235.151	-	-235.151
Årets resultat	-	-246.661	130.000	-116.661
Egenkapital 31. december 2023	**1.000**	**3.463.226**	**130.000**	**3.594.226**

Noter
Ejendomsselskabet Project Sunflower P/S

Note

1 **Anvendt regnskabspraksis**

Generelt
Årsrapporten er aflagt 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 ejet 50 pct. af Ejendomsselskabet Project Nord P/S og 50% af Arbejdsmarkedets Tillægspension.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter revision 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. De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype, anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet.

Finansielle indtægter
Indeholder renteindtægter fra likvider.

Finansielle omkostninger
Finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt honorar til komplementarselskabet.

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

Balance
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Ejendommen Bernstorffsgade 40 er apportindskudt i selskabet i forbindelse med den forestående udlejning af ejendommen som domicil for Danske Bank. Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

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, anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet.

I beregningen af ejendommens dagsværdi er anvendt en afkastprocent på 4,0%. Derudover indgår der i beregningen aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2% grundet den lange lejekontrakt med Danske Bank A/S er der ikke indregnet strukturel 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 5.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Foreslået udbytte
Udbytte, som bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, indregnes som en særskilt reserve i egenkapitalen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

Noter
Ejendomsselskabet Project Sunflower P/S

Note T. kr.		2023	2022
2	**Andre eksterne omkostninger**		
	Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til revision mv.		
	Der er ingen ansatte i selskabet.		
	Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3	**Finansielle indtægter**		
	Andre renteindtægter mv.	1	0
	I alt	1	0
4	**Finansielle omkostninger**		
	Skyldigt komplementarhonorar	-61	-11
	Andre renteudgifter mv.	0	-3
	I alt	-61	-14
5	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	0	0
	Tilgang ved apportindskud	3.648.956	0
	Tilgang	80.000	0
	Kostpris ultimo	3.728.956	0
	Af- og nedskrivninger primo	0	0
	Arets nedskrivninger	-157.274	0
	Af- og nedskrivninger ultimo	-157.274	0
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.571.682	0

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom med et samlet areal på 75.077 m2, hvor sekundære arealer tæller 50%, beliggende Bernstorffsgade 40 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 6,0 %.
Den samlede økonomisk tomgang for ejendommen udgjorde 0,0 % pr. 31.12.2023.

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 389 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 1.772 kr./m2.

Ejendommen er værdiansat til en værdi på 47.574 kr./m2.

6	**Eventualforpligtelser**		
	Selskabet er frivilligt momsregistreret med udlejning af fast ejendom.	750.139	0
	Den resterende momsreguleringsforpligtigelse udgør		