

Coop Byen Vest P/S

CVR-nr. 43365819
Langelinie Allé 43
2100 København Ø

Årsrapport for 2025

doku

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 9. februar 2026

Mikkel Stig Kroman
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Virksomheden	Coop Byen Vest P/S Langelinie Allé 43 2100 København Ø Telefon: 33 74 80 00 CVR-nr. 43365819 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Peter Stensgaard Mørch, Formand Claus Stampe Susanne Østergaard Lundby
Direktion	Torben Modvig
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2025 for Coop Byen Vest 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. januar 2026

I direktionen:

Torben Modvig
Direktør

Peter Stensgaard Mørch
Formand

Claus Stampe

Susanne Østergaard Lundby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Coop Byen Vest P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Coop Byen Vest P/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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 virksomhedens 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 virksomheden, 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. 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 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:

doku

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Frederiksberg, den 23. januar 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor
mne34495

Anders Thorhauge
Statsaut. revisor
mne50630

doku

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Coop Byen Vest P/S, ejer ejendommen Coop Byen Vest P/S og forestår vedligeholdelse, udvikling og udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet før finansielle poster viser et overskud på 21.705 tusinde kr.

Årets værdiregulering af ejendomme er positiv med 19.905 tusinde kr.

Årets resultat var i 2025 et overskud på 7.113 tusinde kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Coop Byen Vest P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner i hele tusinder. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter i perioden, eksklusiv betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger, omfatter omkostninger i perioden der er medgået til drift og administration, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme, som følge af ændringer i dagsværdi, medtages i resultatopgørelsen og omfatter årets urealiserede værdireguleringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Partnerselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, og resultatet indregnes i selskabsdeltagerens skattegrundlag. Der er således ikke indregnet aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Investeringsjendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder

Likvider omfatter tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder. Ejer af cash-pool aftalen med Nordea er PensionDanmark A/S.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anden gæld

Anden gæld indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Resultatopgørelse

Tusinde kr.

Note	2025	2024
Nettoomsætning	6.043	0
Andre eksterne omkostninger	-4.243	-1.222
Bruttoresultat	1.800	-1.222
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	19.905	-64.874
Resultat før finansielle poster	21.705	-66.096
2 Finansielle indtægter	32	62
3 Finansielle omkostninger	-14.624	-6.986
Årets resultat	7.113	-73.020
Overført resultat	7.113	-73.020
Disponeret i alt	7.113	-73.020

Balance		
Tusinde kr.		
Note	2025	2024
AKTIVER		
4 Investeringsejendomme	848.083	489.552
Materielle anlægsaktiver i alt	848.083	489.552
Anlægsaktiver i alt	848.083	489.552
Andre tilgodehavender	4.483	2.410
Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder	4.889	1.500
Omsætningsaktiver i alt	9.372	3.910
AKTIVER I ALT	857.455	493.462
PASSIVER		
Selskabskapital	1.000	1.000
Overført resultat	162.771	155.658
Egenkapital i alt	163.771	156.658
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	657.169	334.455
Langfristede gældsforpligtelser i alt	657.169	334.455
Anden gæld	36.515	2.349
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	36.515	2.349
PASSIVER I ALT	857.455	493.462
1 Personaleomkostninger		
6 Eventualforpligtelser		
7 Ejerforhold		

Noter

Tusinde kr.	2025	2024
Note		
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	0	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	32	62
	32	62
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	14.438	6.898
Renteomkostninger i øvrigt	186	88
	14.624	6.986
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum ultimo	893.052	554.426
Årets værdiregulering	19.905	-64.874
Værdiregulering ultimo	-44.969	-64.874
Regnskabsmæssig værdi ultimo	848.083	489.552
Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Albertlund, og blev anskaffet i år 2021.		
Værdiansættelsesmetode:	DCF model	DCF model
Ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelse		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægter i budgetperioden (1. år / resterende periode)	1,0% / 2,0%	1,0% / 2,0%
Vækst i terminalperioden	2,0%	2,0%
Strukturel tomgang	0,0%	0,0%
Afkastkrav	4,63%	4,88%
5 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2025.	657.169	334.455
6 Eventualforpligtelser		
Momsreguleringsforpligtelse	143.099	64.955
Der er ingen yderligere eventualaktiver eller -forpligtelser pr. 31. december 2025.		
Momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over 10 år, med udløb i 2035		
7 Ejerforhold		
Selskabet ejes af PensionDanmark Ejendomme Holding K/S og indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, Langelinie Alle 43, 2100 København, CVR-nr. 29 19 42 38 som største og mindste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via www.pensiondanmark.com		
Komplementarselskabet Coop Byen Vest ApS, er fuld ansvarlig deltager for selskabet og har til formål at hæfte for selskabet.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus Stampe Pedersen

Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 5beb585d-108c-4cf2-a09c-860cd4b42beb
IP: 80.80.xxx.xxx
2026-01-23 08:18:49 UTC



Susanne Østergaard Lundby

Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 8049cce4-fb30-4e60-8955-dc31dd29e254
IP: 80.80.xxx.xxx
2026-01-23 08:26:32 UTC



Anders Thorhauge

Statsaut. revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: 04fe5a7a-be35-4a87-a965-20dcb9aee994
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-01-23 08:28:57 UTC



Torben Modvig

Direktør
Serienummer: 481042f5-c7d9-49b4-a76c-2af845ed5a60
IP: 80.80.xxx.xxx
2026-01-23 10:51:35 UTC



Peter Stensgaard Mørch

Bestyrelsesformand
Serienummer: 95837175-ac5f-419b-9f4e-e87686aecd8f
IP: 80.80.xxx.xxx
2026-01-23 14:01:46 UTC



Allan Lunde Pedersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsaut. revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: f216a989-54c4-4e66-bd07-5caa3c395355
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-01-23 14:24:56 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mikkel Stig Kroman

Dirigent

Serienummer: 9e45803b-c004-4ce7-90bd-052b7a210ad1

IP: 80.80.xxx.xxx

2026-02-09 07:44:24 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.