

Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS

c/o P+, Pensionskassen for Akademikere

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 32079539

Årsrapport for 2024

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. marts 2025

Anna Pretzmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar – 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Anvendt regnskabspraksis	13
Noter	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS c/o P+, Pensionskassen for Akademikere Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Telefon	33 33 82 82 (administrator)
CVR-nr.	32079539
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2024 – 31. december 2024
Bestyrelse	Jasper Riis Nina Simone Valeska Grunow-Jensen Mads Janus Stougaard
Direktion	Søren Grusgaard
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS.

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 2024 – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 11. marts 2025

Direktion

Søren Grusgaard
Direktør

Bestyrelse

Jasper Riis
Formand

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen

Mads Janus Stougaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. december 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

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,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 ledelsesberetning.

Frederiksberg, den 11. marts 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Houmann

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46265

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 udviser et resultat på -1.571.533 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på 86.661.157 kr., og en egenkapital på 81.903.617 kr.

Årets resultat er påvirket af investeringsejendommens regulering til dagsværdi.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 86.600.000 kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme ved brug af en DCF-model, hvor der indgår en række skøn og forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens individuelle budgetterede pengestrømme og afkastkrav, jf. omtalen herom i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau.

Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. 31. december 2024 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		5.466.398	4.805.674
Andre eksterne omkostninger	1	-7.404.922	-2.353.482
Bruttoresultat		-1.938.524	2.452.192
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2	282.247	2.084.264
Driftsresultat		-1.656.277	4.536.456
Andre finansielle indtægter	3	146.086	107.110
Øvrige finansielle omkostninger	4	-61.342	-91.979
Resultat før skat		-1.571.533	4.551.587
Skat af årets resultat	5	0	0
Årets resultat		-1.571.533	4.551.587
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	600.000
Overført resultat		-1.571.533	3.951.587
Resultatdisponering		-1.571.533	4.551.587

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
AKTIVER			
Investeringsjendomme	2	86.600.000	84.000.000
Materielle anlægsaktiver		86.600.000	84.000.000
Anlægsaktiver		86.600.000	84.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	61.157	3.801.293
Andre tilgodehavender		0	115.126
Tilgodehavender		61.157	3.916.419
Omsætningsaktiver		61.157	3.916.419
AKTIVER I ALT		86.661.157	87.916.419

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		565.000	565.000
Overført resultat		81.338.617	82.910.150
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	600.000
Egenkapital		81.903.617	84.075.150
Vedligeholdelse af investeringsejendomme		1.121.181	1.206.264
Deposita		2.394.876	2.241.936
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.516.057	3.448.200
Anden gæld		1.241.483	393.069
Kortfristede gældsforpligtelser		1.241.483	393.069
Gældsforpligtelser		4.757.540	3.841.269
PASSIVER I ALT		86.661.157	87.916.419
Nærtstående parter	8		
Eventualforpligtelser og panthæftelser	9		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	565.000	82.910.150	600.000	84.075.150
Betalt udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Året resultat	0	-1.571.533	0	-1.571.533
Egenkapital 31. december 2024	565.000	81.338.617	0	81.903.617

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Virum Torv 4 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Desuden indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde 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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet samt reparation og vedligeholdelse.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder.

Skat af årets resultat

For ejendomsdatterselskaber af pensionskasser gælder særlige skatteregler jf. selskabsskattelovens § 3 A.

Såfremt mindst 90 % af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses indkomsten skattemæssigt for indtjent af selskabets pensionsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter i pensionsmoderselskabet.

Selskabet har i 2024 opfyldt 90 %-reglen, hvorfor der ikke er indregnet skat.

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Måling sker ved anvendelse af en DCF-baseret værdiansættelsesmodel, hvor nutidsværdien opgøres ved at tilbagediskontere ejendommens forventede fremtidige pengestrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering med et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation. Afkastprocenten fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejerens bonitet.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investerings ejendomme bliver der indhentet vurderinger fra en ekstern vurderingsmand.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til erhvervelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som en forbedring.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder består af mellemværende med tilknyttede virksomheder og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Ejer af cash pool-aftalen med Danske Bank er P+, Pensionskassen for Akademikere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Vedligeholdelse af investeringsejendomme

I posten indgår gældsforpligtelser vedrørende indvendig og udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Som et led i administrationen af ejendommen er der i regnskabsåret afholdt 92.099 kr. til viceværter m.fl.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til bestyrelse og direktion.

2. Investeringsejendomme

	2024 kr.	2023 kr.
Kostpris primo	64.298.340	63.982.604
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.317.753	315.736
Kostpris ultimo	66.616.093	64.298.340
Dagsværdireguleringer primo	19.701.660	17.617.396
Årets reguleringer	282.247	2.084.264
Dagsværdireguleringer ultimo	19.983.907	19.701.660
Regnskabsmæssig værdi ultimo	86.600.000	84.000.000

Supplerende oplysninger til investeringsejendomme

Ejendomstype	Ejendommen er fordelt på 38 boliglejemål, 11 erhvervslejemål og 21 øvrige lejemål
Beliggenhed:	Virum
Gennemsnitlig udlejningsprocent:	92 %
Værdiansættelsesmetode:	DCF-model foretaget af ekstern vurderingsmand

Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen:

Budgetperiode i DCF-modellen:	20 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden:	2,0 %
Tomgang:	Der er ikke indregnet strukturel tomgang, men alene en tomgang på 6 måneders leje ved genudlejning af erhvervslejemål, samt 4 måneder ved modernisering af boliglejemål.
Afkastkrav for boligejendomme:	4,35 %
Afkastkrav for erhvervsejendomme:	6,0 %
Gennemsnitlig leje pr. m2 pr. år for boligejendomme:	1.476 kr.
Gennemsnitlig leje pr. m2 pr. år for erhvervsejendomme:	1.090 kr.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2. Investeringsjendomme (fortsat)

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten tillagt 2,0 % som korrektion for den langsigtede inflation.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4.700.000 kr.

En forringelse af afkastkravet med - 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 5.300.000 kr.

3. Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	kr.	kr.
Renteindtægter, kreditinstitutter	76.815	106.371
Øvrige renteindtægter	69.271	739
	<u>146.086</u>	<u>107.110</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-61.342	-91.979
	<u>-61.342</u>	<u>-91.979</u>

5. Skat af årets resultat

Som følge af selskabsskattelovens § 3 A, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets pensionsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel og udskudt skat.

Der er ikke betalt selskabsskat.

6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabets konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2024 et indestående på 1.132.052 kr. (pr. 31. december 2023: 4.839.658 kr.)

7. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser forfalder mellem 1-5 år fra balancedagen pr. 31. december 2024	<u>3.516.057</u>
--	------------------

8. Nærtstående parter

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Virum Torv Holding ApS, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, der ejes af Ejendomsselskabet ved Søerne A/S, som er et 100% ejet datterselskab af P+, Pensionskassen for Akademikere.

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for den ultimative modervirksomhed P+, Pensionskassen for Akademikere, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

9. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen