NSF VABS Holding ApS

c/o Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby

CVR-nr. 37165409

Årsrapport for 2022

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. marts 2023

Tina Kruse Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for NSF VABS Holding 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2023

Direktion

Solveig Birte Rannje
Direktør

Bestyrelse

Søren Tang Kristensen Formand	Tina Kruse Nielsen Medlem	Kim Hoppe Revald Medlem

Solveig Birte Rannje
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NSF VABS Holding ApS

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for NSF VABS Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet).

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 regnskabet
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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 30. marts 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
mne24822

Mikael Johansen
Statsautoriseret revisor
mne23318

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NSF VABS Holding ApS c/o Cobblestone A/S Gammel Køge Landevej 57, 3. 2500 Valby
CVR-nr.	37165409
Stiftelsesdato	8. oktober 2015
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Søren Tang Kristensen Tina Kruse Nielsen Kim Hoppe Revald Solveig Birte Rannje
Direktion	Solveig Birte Rannje
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR-nr.	33771231
Pengeinstitut	Nordea Bank Grønfjordsvej 10 2300 København S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for NSF VABS Holding ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab
Under henvisning til årsregnskabslovens § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen indgår i en overliggende koncern.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anlægsaktiver, der er er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere 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 er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser
Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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

Skat af årets resultat
Selskabet er omfattet af Selskabsskattelovens §3A, hvor ejerne opnår en særlig beskatning af selskabernes indkomst. Betingelserne for at blive omfatte af Selskabsskattelovens §3A kræver, at mindst 90% af selskabets aktiver består af fast ejendom.

Selskabet har i året opfyldt betingelserne for at anvende reglerne i Selskabsskattelovens §3A.

Skat af årets resultat og udskudte skatter afsættes, udnyttes og afregnes af ejerne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme 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.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser
Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

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

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anden gæld
Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		**24.022.694**	**21.234.811**
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-77.535.629	91.042.385
Driftsresultat		**-53.512.935**	**112.277.196**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-21.503.598	3.245.516
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.768.108	426.502
Finansielle indtægter	2	0	0
Finansielle omkostninger	3	-14.242.347	-14.387.656
Resultat før skat		**-87.490.772**	**101.561.558**
Skat af årets resultat		0	11.197.697
Årets resultat		**-87.490.772**	**112.759.255**
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-15.506.829	3.245.516
Overført resultat		-71.983.943	109.513.739
Resultatdisponering		**-87.490.772**	**112.759.255**

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	794.000.000	867.384.000
Materielle anlægsaktiver		**794.000.000**	**867.384.000**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	0	15.573.208
Kapitalinteresser		15.939	15.939
Finansielle anlægsaktiver		**15.939**	**15.589.147**
Anlægsaktiver		**794.015.939**	**882.973.147**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.372	359.053
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.076.057	21.264.732
Andre tilgodehavender		3.859.453	4.547.695
Periodeafgrænsningsposter		91.607	4.439
Tilgodehavender		**18.055.489**	**26.175.919**
Likvide beholdninger		**19.195.641**	**25.638.457**
Omsætningsaktiver		**37.251.130**	**51.814.376**
Aktiver		**831.267.069**	**934.787.523**

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	15.506.829
Overført resultat		107.714.809	179.698.752
Egenkapital		**107.814.809**	**195.305.581**
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.753.107	2.986.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.543.804	20.522.985
Gæld til tilknyttede virksomheder		692.791.422	705.692.965
Anden gæld		1.164.669	1.176.336
Deposita		9.199.258	9.103.040
Kortfristede gældsforpligtelser		**723.452.260**	**739.481.942**
Gældsforpligtelser		**723.452.260**	**739.481.942**
Passiver		**831.267.069**	**934.787.523**
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	9		
Nærtstående parter	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom-heds-kapital	Overført resultat	Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	179.698.752	15.506.829	195.305.581
Årets resultat		-71.983.943	-15.506.829	-87.490.772
Egenkapital 31. december 2022	**100.000**	**107.714.809**	**0**	**107.814.809**

Selskabet har gennemført en kapitalforhøjelse på nom.kr. 50.000 den 22. januar 2021.

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	1.768.108	426.502
	1.768.108	**426.502**
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	14.098.458	14.172.315
Andre finansielle omkostninger	143.889	215.341
	14.242.347	**14.387.656**
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	605.953.721	605.712.106
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.151.629	241.615
Kostpris ultimo	**610.105.350**	**605.953.721**
Dagsværdireguleringer primo	261.430.279	170.387.894
Årets reguleringer	-77.535.629	91.042.385
Dagsværdireguleringer ultimo	**183.894.650**	**261.430.279**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**794.000.000**	**867.384.000**

Investeringsejendommen består af ejendommen Strandhaverne, bestående af 197 lejligheder, beliggende Amager Strandvej 30A, 2300 København S. Heraf udgør 185 lejligheder boligudlejningslejligheder, 12 lejligheder er erhvervsudlejningslejligheder.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af en uafhængig valuar.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v. for boliglejemål.

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2022 værdisat udfra:
- et afkastkrav på 3,87%
- forventet gns. inflation 2,00%
- driftsomkostninger på kr. 318 per kvm
- driftsomkostningerne udgør 15,93% af bruttolejen

Noter

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2022	2021
Kostpris primo	66.379	66.379
Afgang i årets løb	-66.379	0
Kostpris ultimo	**0**	**66.379**
Opskrivninger primo	15.506.829	12.261.313
Årets resultat	-21.503.598	3.245.516
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	39.986	0
Modregnet i tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	5.956.783	0
Opskrivninger ultimo	**0**	**15.506.829**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**	**15.573.208**

6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
K/S Ved Amagerbanen 17-23 Parkering	København	100	-5.956.781	-21.503.484
			-5.956.781	**-21.503.484**

7. Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet en eventualforpligtelse vedrørende udskudt skat opgjort til kr. 5.970.583 svarende til den ikke-selskabsskattepligtige investorers andel af den udskudt skat ved indtrædning i beskatning efter Selskabsskattelovens §3A.

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse på kr. 5.827.508.

Der er ingen yderligere eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er overfor ejerforeningen stillet sikkerhed i form af ejerpantebreve stort kr. 570.000 tinglyst på hver enkelt lejlighed. for ejendommen totalt udgør hæftelsen i alt kr. 570.000.

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

9. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendomsudviklingsselskaber.

10. Nærtstående parter

NSF VABS Holding ApS nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:
Selskabet ejes af Project Vortex P/S

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:
Som præsenteret i regnskabet er der forrentet gæld til tilknyttede virksomheder, hvilket omfatter gæld til Project Vortex P/S.

Selskabet har ikke haft yderligere transaktioner med nærtstående parter.

Koncernregnskab:
Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Project Vortex P/S.