

Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S

c/o Newsec PAM Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

(CVR nr. 14 81 69 33)

Årsrapport 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

31. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
22. april 2022



Dirigent
Hans Karle

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2022

Bestyrelsen:



Henrik Hjortsholm
(Formand)



Lis Andersen



Thor Nels Andersen




Hans Karle

Inger Louise Svanholm



Peter Toftager-Larsen

Direktionen:



Thor Nels Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 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.

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. 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 udadelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSERKLÆRING - 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 konklusion 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 25. marts 2021

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 78


Kennet Hartmann

statsaut. revisor

mne40036



Rikke Buchholt

statsaut. revisor

mne46359

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S c/o Newsec PAM Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 CVR-nummer: 14 81 69 33 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 22. april 2022
Direktion	Thor Nels Andersen
Bestyrelse	Henrik Hjortsholm (formand) Lis Andersen Thor Nels Andersen Hans Karle Inger Louise Svanholm Peter Toftager-Larsen

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Fru Lis Andersen, Odense
Fru Lise Svanholm, Hellerup
Fru Agnete Karle, Charlottenlund
Thor Nels Andersen, Vedbæk
Vinhandler N.O. Andersens Legat, København

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje og drive fast ejendom. Dette sker ved udlejning af erhvervslejemål i selskabets investeringsejendom beliggende Sankt Annæ Plads 11 i København K.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 2.017 t.kr. (2020: 14.487 t.kr.), og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 89.288 t.kr.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2021, i lighed med tidligere år, værdiansat til dagsværdi. I værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31. december 2020 er fundet en regnefejl, hvorfor ejendommens værdi i sammenligningstallene er korrigeret. For beskrivelse af den beløbsmæssige indvirkning på aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet, henvises til anvendt regnskabspraksis.

I årets tal er den akkumulerede beløbsmæssige effekt af korrektioner af væsentlige fejl i sammenligningstal indregnet direkte på egenkapitalen primo, hvilket er specificeret i egenkapitalopgørelsen, hvortil vi henviser.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som er af vigtighed ved bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling og resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sankt Annæ Plads A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I årsrapporten er korrigeret en væsentlig fejl vedr. tidligere år. I værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er fundet en regnefejl, hvorfor sammenligningstallene er tilpasset. Værdien af selskabets investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er forøget med 9.930 t.kr. sammenholdt med den indberettede årsrapport for 2020. Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme i resultatopgørelsen for 2020 er tilsvarende forøget med 9.930 t.kr. Den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2020 er grundet korrektionen forøget med 2.185 t.kr. Skat af årets resultat i resultatopgørelsen for 2020 er tilsvarende forøget med dette beløb.

Ud over ovenstående er den udskudte skatteforpligtelse pr. 31. december 2020 forøget med 1.446 t.kr., grundet fejl i opgørelsen af den skattemæssige saldo for ejendommen. Skat af årets resultat i resultatopgørelsen for 2020 er tilsvarende forøget med dette beløb.

Den beløbsmæssige effekt af ovenstående korrektioner er indregnet direkte på egenkapitalen primo.

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. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtigelser 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 tilgå 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 bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Husleje

Husleje indregnes på opkrævningstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Huslejen opkræves primo den måned lejen vedrører.

Driftomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikringer, administrationshonorar, omkostninger til revision og advokat samt vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til direktion og bestyrelse, ATP samt øvrige personaleudgifter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendom, der er en investeringsejendom, værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Værdiansættelsen af ejendommen beliggende på Sankt Annæ Plads 11, sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres til nutidsværdi med et af direktionen fastsat afkastkrav (diskonteringsrente).

Ved opgørelse af ejendommens fremtidige pengestrømme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter taget højde for forventet tomgang. Forventede drifts-, administrations-, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. De forventede fremtidige indtægter og omkostninger tilbagediskonteres til nutidsværdi med et af direktionen fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes på baggrund af udviklingen i markedet, herunder i afkastkrav for lignende ejendomme. Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (ekskl. inflation).

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt hvor ejendommen blev anskaffet, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme 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.

Værdireguleringer af ejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af ejendomme" i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunkt for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende selskabets ejendomme, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt deposita måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Husleje m.v.		4.336.218	4.261
Driftsomkostninger		<u>-1.292.602</u>	<u>-638</u>
Nettoleje		3.043.616	3.623
Personaleomkostninger	1	<u>-380.833</u>	<u>-362</u>
Resultat før finansielle poster		2.662.783	3.261
Finansielle omkostninger		<u>-66.210</u>	<u>-96</u>
Resultat før værdiregulering		2.596.572	3.165
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>17.050</u>
Resultat før skat		2.596.572	20.215
Skat af årets resultat	2	<u>-579.974</u>	<u>-5.728</u>
Årets resultat		<u>2.016.598</u>	<u>14.487</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		1.720.000	1.892
Overført resultat		<u>296.598</u>	<u>12.595</u>
Til disposition		<u>2.016.598</u>	<u>14.487</u>

BALANCE pr. 31. december

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>98.385.000</u>	<u>98.385</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>98.385.000</u>	<u>98.385</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>98.385.000</u>	<u>98.385</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Øvrige tilgodehavender		<u>48.412</u>	<u>891</u>
Tilgodehavender		<u>48.412</u>	<u>891</u>
Likvide beholdninger		<u>5.063.180</u>	<u>3.201</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>5.111.592</u>	<u>4.092</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>103.496.592</u></u>	<u><u>102.477</u></u>

BALANCE pr. 31. december

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		1.720.000	1.720
Overført resultat		85.847.830	85.552
Foreslået udbytte		<u>1.720.000</u>	<u>1.892</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>89.287.830</u>	<u>89.164</u>
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelse til udskudt skat		<u>9.968.491</u>	<u>9.883</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>9.968.491</u>	<u>9.883</u>
Gældsforpligtigelser			
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Deposita		1.929.175	1.902
Leverandørgæld		33.064	70
Anden gæld		1.143.258	818
Skyldig selskabsskat		<u>1.134.774</u>	<u>640</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		<u>4.240.271</u>	<u>3.431</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>4.240.271</u>	<u>3.431</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>103.496.592</u></u>	<u><u>102.477</u></u>

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021 kr.	2020 t.kr.
Aktiekapital primo	1.720.000	1.800
Kapitalnedsættelse	0	-80
Aktiekapital ultimo	1.720.000	1.720
Overført resultat primo, jf. årsregnskabet	79.166.857	75.860
Korrektion af væsentlige fejl vedr. tidligere år	6.384.375	0
Overført resultat primo, korrigeret	85.551.232	0
Kapitalnedsættelse	0	80
Udbytte af egne aktier	0	80
Køb af egne aktier	0	-3.064
Overført af årets resultat, korrigeret	0	12.595
Overført af årets resultat	296.598	0
Overført resultat i alt	85.847.830	85.552
Foreslået udbytte primo	1.892.000	1.800
Udbetalt udbytte	-1.892.000	-1.720
Udbytte af egne aktier	0	-80
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.720.000	1.892
Foreslået udbytte ultimo	1.720.000	1.892
Egenkapital i alt	89.287.830	89.164

Aktiekapitalen udgør pr. 31. december 2021 1.720 aktier á kr. 1.000.

Aktiekapitalen udgjorde i perioden 2016 - 2019 1.800 aktier á kr. 1000.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

1 Personaleomkostninger

Med henvisning til årsregnskabslovens §98B er det valgt ikke at oplyse lønninger til bestyrelse og direktion.

	2021	2020
Gennemsnitlige antal ansatte	1	1

2 Skat af årets resultat

	kr.	t.kr.
Årets aktuelle skat	494.532	640
Årets regulering af udskudt skat	85.442	5.055
Regulering vedrørende tidligere år	0	33
	<u>579.974</u>	<u>5.728</u>

	kr.	t.kr.
3 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	51.443.762	51.444
Kostpris primo og ultimo	51.443.762	51.444
Værdiregulering primo	46.941.238	29.891
Årets værdiregulering	0	17.050
Værdiregulering ultimo	46.941.238	46.941
Regnskabsmæssig værdi ultimo	98.385.000	98.385
Ved fastlæggelse af dagsværdien af Sankt Annæ Plads 11 er følgende forrentningskrav før skat anvendt	5,00%	5,00%
Ved fastlæggelse af dagsværdien af Sankt Annæ Plads 11 er følgende forventede inflationsrater anvendt	2,0%	2,0%

Investeringsejendommen omfatter en erhvervsjendom på 2580 kvm, beliggende Sankt Annæ Plads 11, København. Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (ekskl. inflation).

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger for dagsværdimålingen: Der er forudsat en inflation på 2 % p.a. og et afkast på 5 %. Lejeindtægter er baseret på indgåede kontrakter. Der budgetteres med tomgang på 2% fra år 2. Vedligeholdelseskostninger er baseret på historisk realiserede omkostninger samt forventede omkostninger i løbet af de kommende 10 år.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorer. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,9 mio. kr. og en reduktion af diskonteringsfaktoreren med i gennemsnit 0,5% vil forøge den samlede dagsværdi med 10,8 mio. kr.

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.”

Inger Louise Svanholm

Underskriver

På vegne af: Inger Louise Svanholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-492932043815

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-04-27 14:52:59 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>