

---

# *Kolding Ejendomsinvest A/S*

c/o Newsec Pam Denmark A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800  
Kongens Lyngby

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 24 25 91 96

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 28/3 2023

Mikkel Rosendahl  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 5           |
| Ledelsesberetning                          | 6           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7           |
| Balance 31. december                       | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10          |
| Noter til årsregnskabet                    | 11          |

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kolding Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2023

## Direktion

Karina Brinch Jørgensen  
Direktør

## Bestyrelse

Lars Thylander  
Formand

Karina Brinch Jørgensen

Henrik Køhn

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kolding Ejendomsinvest A/S

## 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 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kolding Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 regnskabet, 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 21. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor  
mne31489

Henrik Nyvang  
statsautoriseret revisor  
mne34355

# Selskabsoplysninger

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | Kolding Ejendomsinvest A/S<br>c/o Newsec Pam Denmark A/S<br>Lyngby Hovedgade 4<br>2800 Kongens Lyngby<br><br>CVR-nr: 24 25 91 96<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 25. august 1999<br>Regnskabsår: 23. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk |
| <b>Bestyrelse</b> | Lars Thylander, formand<br>Karina Brinch Jørgensen<br>Henrik Køhn  |
| <b>Direktion</b>  | Karina Brinch Jørgensen  |
| <b>Revisor</b>    | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup  |

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udvikling og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 13.211.763, heraf regulering af investeringsaktiver DKK -14.076.656, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 64.859.157.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2022               | 2021              |
|--|------|--------------------|-------------------|
|  |      | DKK                | DKK               |
| <b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b> |      | <b>2.440.262</b>   | <b>4.596.859</b>  |
| Værdiregulering af investeringsaktiver       | 1    | -15.310.088        | 17.485.383        |
| <b>Bruttotab efter værdiregulering</b>       |      | <b>-12.869.826</b> | <b>22.082.242</b> |
| Personaleomkostninger                        |      | 0                  | 396               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |      | <b>-12.869.826</b> | <b>22.082.638</b> |
| Finansielle indtægter                        |      | -683               | 0                 |
| Finansielle omkostninger                     |      | -341.254           | -400.584          |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>-13.211.763</b> | <b>21.682.054</b> |
| Skat af årets resultat                       |      | 0                  | 0                 |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>-13.211.763</b> | <b>21.682.054</b> |

## Resultatdisponering

|                                 | 2022               | 2021              |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                 | DKK                | DKK               |
| Forslag til resultatdisponering |                    |                   |
| Overført resultat               | -13.211.763        | 21.682.054        |
|                                 | <b>-13.211.763</b> | <b>21.682.054</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note | 2022<br>DKK        | 2021<br>DKK        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsjendomme                        |      | 201.200.000        | 212.900.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 2    | <b>201.200.000</b> | <b>212.900.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>201.200.000</b> | <b>212.900.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 0                  | 378.622            |
| Andre tilgodehavender                       |      | 5.792.803          | 4.381.480          |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 193.090            | 142.700            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>5.985.893</b>   | <b>4.902.802</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>1.001.657</b>   | <b>3.847.190</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>6.987.550</b>   | <b>8.749.992</b>   |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>208.187.550</b> | <b>221.649.992</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2022               | 2021               |
|---|------|--------------------|--------------------|
|   |      | DKK                | DKK                |
| Selskabskapital                                   |      | 500.000            | 500.000            |
| Overført resultat                                 |      | 64.359.157         | 77.570.920         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>64.859.157</b>  | <b>78.070.920</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 8.522.456          | 9.584.618          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 3    | <b>8.522.456</b>   | <b>9.584.618</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 3    | 1.062.678          | 1.002.250          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 574.531            | 368.967            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 127.874.175        | 127.248.800        |
| Deposita  |      | 4.896.349          | 4.862.663          |
| Anden gæld  |      | 398.204            | 511.774            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>134.805.937</b> | <b>133.994.454</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>143.328.393</b> | <b>143.579.072</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>208.187.550</b> | <b>221.649.992</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4    |                    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 5    |                    |                    |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK               |
| Egenkapital 1. januar           | 500.000              | 77.570.920           | 78.070.920        |
| Årets resultat                  | 0                    | -13.211.763          | -13.211.763       |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>500.000</b>       | <b>64.359.157</b>    | <b>64.859.157</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | 2022               | 2021              |
|--|--------------------|-------------------|
|  | DKK                | DKK               |
| <b>1. Værdiregulering af investeringsaktiver</b> |                    |                   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme     | -14.076.657        | 17.485.383        |
| Salg af investeringsejendomme                    | -1.233.431         | 0                 |
|  | <u>-15.310.088</u> | <u>17.485.383</u> |

## 2. Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
|   | DKK                        |
| Kostpris 1. januar                                  | 160.689.398                |
| Tilgang i årets løb                                 | 8.530.867                  |
| Afgang i årets løb                                  | -3.665.142                 |
| Kostpris 31. december                               | <u>165.555.123</u>         |
| Værdireguleringer 1. januar                         | 52.210.602                 |
| Årets værdireguleringer                             | -14.076.657                |
| Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver | -2.489.068                 |
| Værdireguleringer 31. december                      | <u>35.644.877</u>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>           | <b><u>201.200.000</u></b>  |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport, hvor dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en discounted cash flow model. Der anvendes regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

## Noter til årsregnskabet

|   | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør                          | 201.200.000      | 212.900.000      |
| Værdiregulering, resultatopgørelse                                    | -14.076.657      | 17.485.383       |
| Beliggenhed   | Kolding          | Kolding          |
| Antal kvadratmeter, bolig   | 16.434           | 16.397           |
| Antal kvadratmeter, erhverv   | 157              | 117              |
| Inflation   | 1,5%             | 1,5%             |
| Strukturel tomgang  | 0%               | 0%               |
| Diskonteringsrente  | 6,00 - 6,25%     | 5,75 - 7,25%     |
| Forretningskrav   | 4,50 - 4,75%     | 4,25 - 5,75%     |
| Investering i løft fra energimærke D til C i år 1                     | ca. DKK 0,5 mio. | ca. DKK 0,5 mio. |
| Lejetab i 1-3 mdr. ifm. modernisering af lejligheder til nyudlejning. |                  | .                |

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Ved markedsværdi vurderingen af pr. 31. december er der anvendt afkast procenter i intervallet 4,50 - 4,75%. Ændres afkastkravet med +0,25 procentpoint vil dagsværdien af porteføljen ændres med TDKK -11.600.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | 2022             | 2021              |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|
|                                       | DKK              | DKK               |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                  |                   |
| Efter 5 år                            | 3.591.207        | 4.896.863         |
| Mellem 1 og 5 år                      | 4.931.249        | 4.687.755         |
| Langfristet del                       | 8.522.456        | 9.584.618         |
| Inden for 1 år                        | 1.062.678        | 1.002.250         |
|                                       | <b>9.585.134</b> | <b>10.586.868</b> |

## Noter til årsregnskabet

| 2022 | 2021 |
|------|------|
| DKK  | DKK  |

### 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på | 201.200.000 | 212.900.000 |
|---|-------------|-------------|

#### Eventualaktiver

Selskabet har et bundet indestående på TDKK 5.718 hos Grundejernes Investeringsfond iht. boligreguleringslovens §18b, som er indregnet i balancen under andre tilgodehavender. Indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til boligreguleringsloven.

#### Andre eventualforpligtelser

Der er ikke indregnet aktuel eller udskudt skat, da selskabet er skattepligtig iht. de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL) hos selskabets PAL-pligtige kapitalejere. Hvis selskabet ophører med PAL beskatning, påhviler der selskabet skatteforpligtelse iht. selskabsskatteloven.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kolding Ejendomsinvest A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

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



# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Den på selskabets indkomst påhvilende PAL-skat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer. Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler i selskabsskattelovens §3A om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, såfremt selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

## Balance

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af et uafhængigt valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.