

# Corem Porcelæns Haven ApS

Gammel Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C

**CVR-nummer 32 34 45 93**

## Årsrapport 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2023**

---

Andreas Kjærgaard Lange  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Corem PorcelænsHAVEN ApS Gammel Kongevej 60 1850 Frederiksberg C  Hjemstedskommune: Frederiksberg
<b>Direktion</b>	Andreas Kjærgaard Lange Eva Margarta Landén Peeter Kinnunen
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 Postbox 250 2000 Frederiksberg
<b>Stiftelsesdato</b>	1. januar 2014
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejning, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 10.566.518 mod i forhold til sidste år et overskud på kr. 101.914.565, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 328.503.513.

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

Markedssituationen i ejendomssektoren er påvirket af usikkerhed, som følge af høj inflation, og stigende renter. Selskabets aktiviteter har dog ikke været væsentligt påvirket heraf.

Usikkerheden relateret til renter og afkast har skabt en forskel mellem køber og sælger i relation til salgspriser på ejendomme, hvilket afspejles i den lavere transaktionsvolumen i slutningen af 2022.

Dette forhold er afspejlet i værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Corem PorcelænsHAVEN 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 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 20. april 2023

### Direktion

Andreas Kjærgaard Lange

Eva Margarta Landén

Peeter Kinnunen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Corem Porcelænshaven ApS:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Corem Porcelænshaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

### 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 20. april 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR nummer 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsautoriseret revisor  
mne24830

Kaare K. Lendorf  
statsautoriseret revisor  
mne33819

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Corem Porcelænshaven ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og -udgifter som kan genindvindes fra lejer:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjenesten

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.



## Regnskabspraxis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

### Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet

## Balancen

### Investeringsjendomme

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Regnskabspraksis

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>37.234.535</b>	<b>34.783.673</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-18.301.894	99.082.368
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>18.932.641</b>	<b>133.866.041</b>
2 Finansielle indtægter	82.411	184.915
3 Finansielle omkostninger	-5.468.237	-3.392.573
<b>Resultat før skat</b>	<b>13.546.815</b>	<b>130.658.383</b>
4 Skat af årets resultat	-2.980.297	-28.743.818
<b>Årets resultat</b>	<b>10.566.518</b>	<b>101.914.565</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	35.000.000
Overført til overført resultat	10.566.518	66.914.565
<b>Disponeret</b>	<b>10.566.518</b>	<b>101.914.565</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2022	2021
5 Investeringsejendomme	935.298.753	952.916.256
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>935.298.753</b>	<b>952.916.256</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>935.298.753</b>	<b>952.916.256</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	20.000.000	0
Andre tilgodehavender	207.542	297.270
Periodeafgrænsningsposter	701.246	1.083.744
<b>Tilgodehavender</b>	<b>20.908.788</b>	<b>1.381.014</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.571.266</b>	<b>34.279.413</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>28.480.054</b>	<b>35.660.427</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>963.778.807</b>	<b>988.576.683</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	327.503.513	316.936.995
Foreslået udbytte	0	35.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>328.503.513</b>	<b>352.936.995</b>
Hensættelser til udskudt skat	87.515.488	87.056.252
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>87.515.488</b>	<b>87.056.252</b>
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	486.330.749	485.834.100
Anden langfristet gæld	15.878.714	14.943.831
<b>Langfristet gæld</b>	<b>502.209.463</b>	<b>500.777.931</b>
6 Kreditinstitutter i øvrigt	90.706	1.134.538
Leverandører af varer og tjenesteydelser	161.773	1.332.860
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	40.000.000	40.000.000
Skyldig selskabsskat	2.909.591	3.038.241
Anden gæld	2.388.273	2.299.866
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>45.550.343</b>	<b>47.805.505</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>547.759.806</b>	<b>548.583.436</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>963.778.807</b>	<b>988.576.683</b>
1 Personaleomkostninger		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		
10 Nærtstående parter og ejerforhold		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	250.022.430	15.000.000	266.022.430
Udbetalt udbytte	0	0	-15.000.000	-15.000.000
Årets resultat	0	66.914.565	35.000.000	101.914.565
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.000.000</b>	<b>316.936.995</b>	<b>35.000.000</b>	<b>352.936.995</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	316.936.995	35.000.000	352.936.995
Udbetalt udbytte	0	0	-35.000.000	-35.000.000
Årets resultat	0	10.566.518	0	10.566.518
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>1.000.000</b>	<b>327.503.513</b>	<b>0</b>	<b>328.503.513</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## Noter til årsregnskabet

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

	2022	2021
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	0	184.915
Finansielle indtægter i tilknyttede virksomheder	82.411	0
	<b>82.411</b>	<b>184.915</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	608.333	608.333
Finansielle udgifter i øvrigt	4.859.904	2.784.240
	<b>5.468.237</b>	<b>3.392.573</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat tidligere år	0	-1.027
Aktuel skat af årets resultat	2.909.591	3.038.241
Ændring af hensættelse til udskudt skat	70.706	25.706.604
	<b>2.980.297</b>	<b>28.743.818</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Investeringsejendomme

	2022	2021
Anskaffelsessum 1. januar	668.278.316	666.438.686
Årets tilgang	684.391	1.839.630
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>668.962.707</b>	<b>668.278.316</b>
Værdireguleringer 1. januar	284.637.940	185.555.572
Årets op- og nedskrivninger	-18.301.894	99.082.368
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>266.336.046</b>	<b>284.637.940</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>935.298.753</b>	<b>952.916.256</b>

#### Opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor for den enkelte ejendom. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for det kommende år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid.

Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

#### Opgørelse af dagsværdi beregnet ved tilbagediskontering

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor: 5,7-5,9%

Inflationsrate: 2%

Langsigtet tomgang: 0%

Deposita: 15,3 MDKK

Afkastkrav ved beregning af terminalværdier: 3,9-4,5%



## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
<b>6 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	470.327.971	466.275.852
Forfald 1-5 år	16.002.778	19.558.248
Forfald inden 1 år	90.706	1.134.538
	<b>486.421.455</b>	<b>486.968.638</b>

### 7 Gæld til tilknyttede virksomheder

Långiver for gælden til tilknyttede virksomheder har bekræftet, at det ikke er lånegivers hensigt, at kræve lånet indfriet de næste 12 måneder fra den 5. april 2023.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grunde og bygning med en regnskabsmæssig værdi på 31. december 2022 på 935 mio. kr.

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Corem Denmark ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

<u>Bestemmende indflydelse</u>	<u>Bopæl/ Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Corem Denmark ApS	Gl. Kongevej 60, 1850 Frederikberg	Kapitalbesiddelse
<b>Oplysninger om koncernregnskaber</b>		
<u>Moderselskab</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Corem Property Group AB (publ) (Orgnr 556463-9440)	Sverige	www.corem.se

# PENNEO

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

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

## PEETER KINNUNEN

Direktionsmedlem

På vegne af: Corem

Serienummer: 19731016xxxx

IP: 90.233.xxx.xxx

2023-04-20 06:03:12 UTC



## Andreas Kjærgaard Lange

Corem Denmark ApS CVR: 36464763

Adm. direktør

På vegne af: Corem

Serienummer: 9117e7df-910c-4c8d-a878-6fd5114f95c1

IP: 77.91.xxx.xxx

2023-04-20 06:07:23 UTC



## Eva Margareta Landén

Direktionsmedlem

På vegne af: Corem

Serienummer: 19650420xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-20 09:30:23 UTC



## Kaare Kristensen

Revisor

På vegne af: EY

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-20 09:47:24 UTC



## Henrik Reedtz

Revisor

På vegne af: EY

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-20 10:07:13 UTC



## Andreas Kjærgaard Lange

Corem Denmark ApS CVR: 36464763

Dirigent

På vegne af: Corem

Serienummer: 9117e7df-910c-4c8d-a878-6fd5114f95c1

IP: 77.91.xxx.xxx

2023-04-20 12:38:37 UTC



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 tidsstempelt 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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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