

**Ejendoms-  
selskabet  
Axeltorv 2 P/S**

**Årsrapport  
2022**



Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K

Årsrapport for perioden  
1. januar 2022 - 31. december 2022  
(12. regnskabsår)

CVR nummer 33 64 98 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 22. marts 2023

---

Dirigent: Tina Kruse Nielsen

## Indhold

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Ledelsespåtegning.....	6
Revisionspåtegning .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Egenkapitalopgørelse .....	12
Noter .....	13

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K  
Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 33 64 98 43  
Hjemsted: København

## Bestyrelse

Tina Kruse Nielsen (formand)  
Rikke Schmith Kampmann  
Andre Scharf

## Direktion

Rikke Schmith Kampmann

## Komplementar

Ejendomsselskabet Axeltorv 2 Komplementar ApS

## Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nummer 33 96 35 56

## Ejerforhold

Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S ejes af følgende med den anførte fordeling:

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	33,33 %
PFA DK Ejendomme Lav A/S	33,33 %
IP Ejendomme 2013 P/S	33,33 %

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 22. marts 2023

# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og drive ejendommen Axeltorv 2, København. Ultimo 2022 var 96 pct. af ejendommens areal udlejet

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2022 udgør -207.636 t.kr. inkl. værdiregulering af ejendommen på -239.468 t.kr.

Årets resultat før værdiregulering af ejendommen udgør 31.832 t.kr. for 2022 sammenlignet med 23.150 t.kr. i 2021, hvilket anses for tilfredsstillende.

De samlede aktiver udgør 1.479.457 t.kr. pr. 31. december 2022 og egenkapitalen udgør 437.440 t.kr.

Ejendommen er unik og karakteriseret ved et nyskabende byggeri på ca. 40.100 kvm. med en central beliggenhed i København. Ved årets udgang er ca. 1.688 kvm. detailhandelsarealer ikke udlejet.

Gælden til selskabsdeltagerne udgør 1.011.765 t.kr. ved udgangen af 2022.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktiver består hovedsageligt af én investeringsejendom, der måles til dagsværdi. Målingen til dagsværdi er baseret på en række skøn og antagelser, som der kan være usikkerhed omkring. Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet. Ejendomsmarkedet er i 2022 påvirket af usikkerhed grundet øget inflation og stigende renter. Selskabets aktiviteter har dog ikke været væsentlig påvirket heraf.

## Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes på følgende konkrete områder:

### *Driftsmæssige risici*

Udlejning af resterende tomme arealer udgør 4,5 pct., og vedrører butiksljemål i byhaven.

### *Forsikringsforhold*

Selskabets ejendom er forsikret til den fulde nyværdi.

### *Markedsrisici*

De væsentligste markedsrisici består i ændringer til afkastkravet, der anvendes i forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendomme.

En forøgelse af afkastkravet med +/-0,25 %-point vil betyde, at værdien af ejendommen ændres med 82,2 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive tilsvarende ændret.

### *Renterisici*

Selskabet har optaget lån hos Selskabets selskabsdeltagere. Rentesatsen fastsættes en gang årligt til markedsmæssige vilkår.

### *Valutarisici*

Selskabet har ikke valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering i fremmed valuta, ligesom såvel selskabets indtægter som omkostninger afregnes i danske kroner.

### *Likviditetsrisici*

Selskabets kapitalejere er anerkendte institutionelle investorer. Herudover anvender Selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskedent.

## Selskabsledelse og organisation

Generalforsamlingen er selskabets øverste myndighed. Generalforsamlingen træffer som udgangspunkt afgørelser ved simpelt flertal.

Bestyrelsen er selskabets øverste ledelsesorgan og godkender beslutninger af strategisk eller principiel karakter. Bestyrelsen består af repræsentanter fra de tre ejere. Retningslinjerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden.

Bestyrelsen ansætter direktionen. Direktionen har ansvaret for den daglige ledelse.

Der foreligger en ejerftale mellem selskabets tre kapitalejere. Denne indeholder overordnede bestemmelser om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele.

Selskabet har ingen ansatte, idet selskabet og ejendommen administreres af ATP Ejendomme A/S i henhold til aftale på markedsvilkår.

**Forventninger til 2023**

I 2023 forventer selskabet et resultat på ca. 27 mio. kr. før værdiregulering, men efter forrentning af lån fra selskabsdeltagere.

**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb og frem til årsrapportens

underskrivelse, der anses at kunne ændre væsentligt på vurderingen af årsrapporten for selskabet.

**Usædvanlige forhold**

Der har ikke været væsentlige påvirkninger af selskabets aktiviteter.

# Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S.

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 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 22. marts 2023

**Direktion:**

Rikke Schmith Kampmann

**Bestyrelse:**

Tina Kruse Nielsen  
formand

Rikke Schmith Kampmann

Andre Scharf

# Revisionspåtegning

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, 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:

# Revisionspåtegning

---

- 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 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.



# Revisionspåtegning

---

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 22. marts 2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
mne 16613

Tenna Hauge Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne 33800

# Resultatopgørelse

---

Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
	59.066	55.238
	-9.008	-8.663
4	<u>-239.468</u>	<u>165.536</u>
<b>Resultat af ejendomme</b>	<b>-189.411</b>	<b>212.111</b>
2	<u>-2.887</u>	<u>-3.179</u>
<b>Resultat før finansielle poster mv.</b>	<b>-192.297</b>	<b>208.932</b>
3	87	0
3	<u>-15.426</u>	<u>-20.246</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-207.636</u></b>	<b><u>188.686</u></b>
Årets resultat på -207,6 t.kr. foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	<u>-207.636</u>	<u>188.686</u>
<b>I alt</b>	<b><u>-207.636</u></b>	<b><u>188.686</u></b>

# Balance pr. 31. december

Note		2022 t.kr.	2021 t.kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendom	1.465.700	1.700.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.465.700</b>	<b>1.700.000</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2.948	1.810
	Andre tilgodehavender	1.243	879
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.191</b>	<b>2.689</b>
	Likvide beholdninger	9.566	12.691
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>13.757</b>	<b>15.380</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.479.457</b>	<b>1.715.380</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Kommanditaktiekapital	300.003	300.003
	Overført resultat	137.437	345.074
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>437.440</b>	<b>645.077</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til selskabsdeltagere	989.929	1.009.429
	Forudbetalt leje og deposita	24.488	23.695
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.014.417</b>	<b>1.033.124</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til selskabsdeltagere (kortsigtet)	21.836	31.920
	Forudbetalt leje og deposita	1.204	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.560	5.030
	Anden gæld	0	230
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.600</b>	<b>37.180</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.042.017</b>	<b>1.070.304</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.479.457</b>	<b>1.715.380</b>
1	Anvendt regnskabspraksis		
6	Eventualforpligtelser		
7	Nærtstående parter og ejerforhold		

# Egenkapitalopgørelse

---

t.kr.

	Kommandit- aktie- kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>300.003</b>	<b>345.074</b>	<b>645.077</b>
Årets resultat		-207.636	-207.636
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>300.003</b>	<b>137.437</b>	<b>437.440</b>

t.kr.

	Kommandit- aktie- kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>300.000</b>	<b>-143.609</b>	<b>156.391</b>
Konvertering af gæld til kapital	3	299.997	300.000
Årets resultat		188.686	188.686
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>300.003</b>	<b>345.074</b>	<b>645.077</b>

Kommanditaktiekapitalen udgør kr. 300.003.000 fordelt på 1.000 kr. kommanditaktier.

# Noter

---

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Der er jf. ÅRL § 23, stk. 4 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

Alle tal præsenteres i hele t.kr. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele t.kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret sammenlignet med årsrapporten 2021.

### 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 og 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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Regnskabsposterne indeholder renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel skat og udskudt skat i årsregnskabet.

# Noter

---

## BALANCEN

### Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen og eventuelt reguleret til anslået markedsløje. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det

tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Reguleringer af investeringsejendommens værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

Der er foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand på selskabets ejendomme.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene indestående i pengeinstitut.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser omfatter gæld til selskabsdeltagere, forudbetalt leje og deposita, leverandør- og anden gæld.

Gæld til selskabsdeltagere omfatter lån fra selskabets ejere som ved førsteindregning måles til det modtagne provenu efter fradrag af afledte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til selskabsdeltagere til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til netto-realisationstværdi.

# Noter

---

Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabet har ingen ansatte. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.		
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	<u>87</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>87</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renter, gæld til selskabsdeltagere	-15.362	-20.135
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-64</u>	<u>-111</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>-15.426</u></b>	<b><u>-20.246</u></b>
<b>4 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.660.413	1.657.394
Årets tilgang	5.168	5.114
Årets afgang	<u>0</u>	<u>-2.095</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<b><u>1.665.581</u></b>	<b><u>1.660.413</u></b>
Værdireguleringer pr. 1. januar	39.587	-125.949
Årets opskrivninger	0	211.379
Årets nedskrivninger	<u>-239.468</u>	<u>-45.843</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<b><u>-199.881</u></b>	<b><u>39.587</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>1.465.700</u></b>	<b><u>1.700.000</u></b>

Selskabets investeringsejendom er en nyere opført kontor- og detailhandelsejendom på ca. 40.100 kvm. i København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er værdiansat til ca. 36.538 kr./kvm.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,0% pr. 31. december 2022 (3,4% pr. 31. december 2021). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 86,2 mio. kr.

# Noter

---

Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
------	---------------	---------------

## 5 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:

### *Gæld til selskabsdeltagere*

Efter 5 år	917.929	901.429
Mellem 1 og 5 år	72.000	108.000
Langfristet del	989.929	1.009.429
Inden for 1 år	21.836	31.920
I alt	<b>1.011.765</b>	<b>1.041.349</b>

### *Forudbetalt leje og deposita*

Efter 5 år	22.382	23.695
Mellem 1 og 5 år	2.106	0
Langfristet del	24.488	23.695
Inden for 1 år	1.204	0
I alt	<b>25.692</b>	<b>23.695</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Der foreligger ingen panthæftelser, kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser udover hvad der fremgår af regnskabet.



# Noter

---

## Note

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP), PFA DK Ejendomme Lav A/S og IP Ejendomme 2013 P/S samt tilknyttede og associerede virksomheder til disse.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

<b>mio. kr.</b>	<b>Management fee, adm. omkostninger</b>	<b>Renter</b>	<b>Gæld</b>
ATP Ejendomme A/S	-1,8		
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)		-5,1	-337,3
PFA DK Ejendomme Lav A/S		-5,1	-337,3
IP Ejendomme 2013 P/S		-5,1	-337,3

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)  
c/o ATP Ejendomme A/S  
Gothersgade 49, 1.  
1123 København K.

PFA DK Ejendomme Lav A/S  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø.

IP Ejendomme 2013 P/S  
c/o Industrient Pensionsforsikring A/S  
Nørre Farimagsgade 3  
1364 København K