

## Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS

c/o Fokus Asset Management A/S  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

### Årsrapport for perioden

1. januar - 31. december 2022

CVR nr.: 34 09 42 92  
12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 7. februar 2023

---

Dirigent: Marie Vilsøe Mayntzhusen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den interne revisions revisionspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS c/o Fokus Asset Management A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
CVR-nr.	34 09 42 92
Stiftelsesdato	30. december 2011
Regnskabsår	12. regnskabsår
Regnskabsperiode	1. januar - 31. december 2022
Hjemsted	København
Bestyrelse	Johnna Else Thygesen, Formand Christian Bonde Pedersen Jacob Østergaard Skyum
Direktion	Jacob Østergaard Skyum
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr. 33 77 12 31
Intern revision PenSam	Palle Mortensen, Revisionschef
Administrationselskab	Fokus Asset Management A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
Moderselskab	PenSam Pension forsikringsaktieselskab Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum

## PÅTEGNINGER

### Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Tietgens Have 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.

København, den 7. februar 2023

#### Direktion

Jacob Østergaard Skyum  
Direktør

#### Bestyrelse

Johnna Else Thygesen  
Formand

Christian Bonde Pedersen

Jacob Østergaard Skyum

## PÅTEGNINGER

### Den interne revisions revisionspåtegning

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS 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 Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

#### 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 nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i regnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et regnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Farum, den 7. februar 2023

Palle Mortensen  
Revisionschef

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS

#### Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

## PÅTEGNINGER

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.

Hellerup, den 7. februar 2023

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33687

## LEDELSESBERETNING

### Ledelsesberetning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udvikling af ejendomme, eventuelt via datterselskaber, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Selskabet ejer ejendommen Tietgens Have, beliggende i København.

#### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, som er behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter de retningslinjer, der er fastsat i Bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser. Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-metoden). Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseret på nutidsværdien af ejendommens forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for ejendommene fastsat forretningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

#### Usædvanlige forhold

Der er ikke indtrådt forhold, som har haft væsentlig indflydelse regnskabet.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK 100.577.506 og anses for tilfredsstillende, selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på DKK 1.114.929.977, og en egenkapital på DKK 1.058.535.710.

Ejendommens ombygning var forventet afsluttet i 2022. Der er opstået forsinkelse og det forventes at ombygningen vil være afsluttet i 2023.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2022 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.



## ÅRSREGNSKAB

### Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

DKK

	Note	2022	2021
Nettoomsætning		17.350.920	15.880.305
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-15.223.787</u>	<u>-13.950.176</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.127.133</b>	<b>1.930.129</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	4	<u>98.787.905</u>	<u>-22.805.695</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>100.915.038</b>	<b>-20.875.566</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-337.532</u>	<u>-477.606</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>100.577.506</b>	<b>-21.353.172</b>
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>-39.864.764</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>100.577.506</u></b>	<b><u>-61.217.936</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>100.577.506</u>	<u>-61.217.936</u>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		<b><u>100.577.506</u></b>	<b><u>-61.217.936</u></b>

## ÅRSREGNSKAB

### Balance pr. 31. december

DKK	Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsjendomme	4	<u>1.086.077.000</u>	<u>873.754.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>1.086.077.000</u></b>	<b><u>873.754.000</u></b>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		1.852.474	0
Andre tilgodehavender		<u>5.913.357</u>	<u>5.307.418</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>7.765.831</u></b>	<b><u>5.307.418</u></b>
Likvide beholdninger		<u>21.087.146</u>	<u>30.042.878</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>28.852.977</u></b>	<b><u>35.350.296</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>1.114.929.977</u></b>	<b><u>909.104.296</u></b>

## ÅRSREGNSKAB

### Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		1.201.000	1.001.000
Overført resultat		1.057.334.710	836.957.204
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>1.058.535.710</b>	<b>837.958.204</b>
Hensættelser til udskudt skat		39.864.764	39.864.764
<b>HENSATTE FORPLIGTIGELSER I ALT</b>		<b>39.864.764</b>	<b>39.864.764</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		361.351	831.434
Deposita og forudbetalt leje		14.271.141	5.595.144
Anden gæld		1.897.011	24.854.750
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>16.529.503</b>	<b>31.281.328</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>16.529.503</b>	<b>31.281.328</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.114.929.977</b>	<b>909.104.296</b>
Nærtstående parter	5		
Eventualforpligtigelser og sikkerhedsstillelser	6		

## ÅRSREGNSKAB

### Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

DKK

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar 2022	1.001.000		836.957.204	837.958.204
Kapitalforhøjelse	200.000	119.800.000	0	120.000.000
Årets resultat	0	-119.800.000	220.377.506	100.577.506
<b>Egenkapital pr. 31. december 2022</b>	<b><u>1.201.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.057.334.710</u></b>	<b><u>1.058.535.710</u></b>

## ÅRSREGNSKAB

### Noter

#### DKK

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

	2022	2021
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til kreditinstitutter	-337.532	-477.606
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-337.532</b>	<b>-477.606</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	0	-39.864.764
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>-39.864.764</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	744.103.058	711.363.586
Tilgang i året	113.535.095	32.739.472
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>857.638.153</b>	<b>744.103.058</b>
Regulering til dagsværdi primo	129.650.942	152.456.637
Årets reguleringer	98.787.905	-22.805.695
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>228.438.847</b>	<b>129.650.942</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.086.077.000</b>	<b>873.754.000</b>

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget samt estimat for terminalåret.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktsforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt generelle renteniveau.

Selskabets ejendomme er beliggende:

Østbanegade 121/ Gl. Kalkbrænderivej 51A, København Ø

## ÅRSREGNSKAB

### Noter (fortsat)

Der er anvendt et afkastkrav på 4,00% ultimo 2022 mod 4,50% ultimo 2021. Værdien af ejendom udgør ultimo 2022 DKK 36.592 pr. kvm. mod DKK 31.619 pr. kvm. ultimo 2021.

Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen udgør DKK 98.787.905.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2,00% som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25%-point pr. ejendom vil reducere den samlede ejendomsværdi af ejendommen med DKK 67.609.000.

### 5. Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS er et 100% ejet datterselskab af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og årsrapporten for selskabet indgår i PenSam Holding A/S' koncernregnskab, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum, CVR. Nr. 12 62 95 32.

### 6. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti-, leje- og leasingforpligtelser eller andre forpligtelser ud over det i regnskabet anførte.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse, som kan blive udløst ved ændringer i momsforholdene.

Der er indgået aftaler med underleverandører med en samlet kontraktsum på 133,9 mio.kr. eksklusiv moms, i forbindelse med forestående ombygning af ejendommen, heraf tilbagestår ca. 15%.

## ÅRSREGNSKAB

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tietgens Have ApS for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i hele danske kroner.

#### Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

#### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages efter DCF metoden, som indeholder regnskabsmæssige skøn, som kan være behæftet med en vis usikkerhed. Skønnene vedrører blandt andet fremtidige betalingsstrømme samt diskonteringsrente.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende skatter og afgifter, vedligeholdelse samt andre omkostninger, i det omfang disse ikke dækkes af lejer. Andre eksterne omkostninger indeholder ligeledes omkostninger til administration af selskabet.

##### Værdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

##### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

##### Skat af årets resultat

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens §3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

Der er afsat udskudt skat i forhold til skatteværdien pr. 1. januar 2021, hvor selskabet blev omfattet af reglerne i Selskabsskattelovens §3A, stk. 8.

## ÅRSREGNSKAB

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balancen

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden på 10 år. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

##### Egenkapital

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

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.