

---

# *VISION Rygårds Alle A/S*

Bredgade 38 st, 1260 København K

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 35 20 88 87

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 24/4 2023

Jens Bolding Jensen  
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 VISION Rygårds Alle 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 K, den 24. april 2023

## Direktion

Claus Skytte  
Adm. direktør

## Bestyrelse

Jørgen Schou  
Formand

Carsten Greve Iversen

Jens Bolding Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i VISION Rygårds Alle 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 VISION Rygårds Alle 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

Trekantområdet, den 24. april 2023

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

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne30224

Lasse Berg  
statsautoriseret revisor  
mne35811

# Selskabsoplysninger

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | VISION Rygårds Alle A/S<br>Bredgade 38 st<br>1260 København K<br><br>CVR-nr: 35 20 88 87<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: København K |
| <b>Bestyrelse</b> | Jørgen Schou, formand<br>Carsten Greve Iversen<br>Jens Bolding Jensen   |
| <b>Direktion</b>  | Claus Skytte  |
| <b>Revisor</b>    | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Herredsvej 32<br>7100 Vejle   |

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, udvikle og administrere fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på TDKK 888, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på TDKK 25.801.

## Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalejer har for det kommende år udtrykt velvillighed til fortsat i fornødent omfang, at understøtte selskabets kapital- og likviditetsbehov.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommene måles til dagsværdi, hvor der i sagens natur knytter sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien. På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommene. Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

## 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          |
|--|------|--------------|---------------|
|  |      | TDKK         | TDKK          |
| <b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>   |      | <b>2.264</b> | <b>2.415</b>  |
| Værdiregulering af investeringsaktiver         |      | -500         | 15.149        |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b> |      | <b>1.764</b> | <b>17.564</b> |
| Finansielle indtægter                          | 1    | 79           | 534           |
| Finansielle omkostninger                       | 2    | -704         | -802          |
| <b>Resultat før skat</b>                       |      | <b>1.139</b> | <b>17.296</b> |
| Skat af årets resultat                         | 3    | -251         | -1.362        |
| <b>Årets resultat</b>                          |      | <b>888</b>   | <b>15.934</b> |

## Resultatdisponering

|  | 2022       | 2021          |
|--|------------|---------------|
|  | TDKK       | TDKK          |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |            |               |
| Overført resultat                      | 888        | 15.934        |
|  | <b>888</b> | <b>15.934</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2022<br>TDKK  | 2021<br>TDKK   |
|--|------|---------------|----------------|
| Investeringsjendomme                         |      | 73.800        | 74.300         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4    | <b>73.800</b> | <b>74.300</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>73.800</b> | <b>74.300</b>  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 250           | 46.487         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0             | 2              |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>250</b>    | <b>46.489</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>250</b>    | <b>46.489</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>74.050</b> | <b>120.789</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2022          | 2021           |
|---|------|---------------|----------------|
|   |      | TDKK          | TDKK           |
| Selskabskapital                                   |      | 10.000        | 10.000         |
| Overført resultat                                 |      | 15.801        | 14.913         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>25.801</b> | <b>24.913</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 1.166         | 1.123          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>1.166</b>  | <b>1.123</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 40.855        | 41.270         |
| Deposita  |      | 554           | 1.015          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 5    | <b>41.409</b> | <b>42.285</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 5    | 500           | 793            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 70            | 49             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 3.923         | 50.654         |
| Selskabsskat                                      |      | 207           | 521            |
| Deposita  |      | 426           | 0              |
| Anden gæld  |      | 548           | 451            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>5.674</b>  | <b>52.468</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>47.083</b> | <b>94.753</b>  |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>74.050</b> | <b>120.789</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |               |                |
| Nærtstående parter                                | 7    |               |                |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 8    |               |                |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt         |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                                 | TDKK                 | TDKK                 | TDKK          |
| Egenkapital 1. januar           | 10.000               | 14.913               | 24.913        |
| Årets resultat                  | 0                    | 888                  | 888           |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>10.000</b>        | <b>15.801</b>        | <b>25.801</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | <u>2022</u> | <u>2021</u>  |
|--|-------------|--------------|
|  | TDKK        | TDKK         |
| <b>1. Finansielle indtægter</b>                |             |              |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder    | <u>79</u>   | <u>534</u>   |
|  | <b>79</b>   | <b>534</b>   |
| <br>   |             |              |
|  | <u>2022</u> | <u>2021</u>  |
|  | TDKK        | TDKK         |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>             |             |              |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 381         | 677          |
| Andre finansielle omkostninger                 | <u>323</u>  | <u>125</u>   |
|  | <b>704</b>  | <b>802</b>   |
| <br>   |             |              |
|  | <u>2022</u> | <u>2021</u>  |
|  | TDKK        | TDKK         |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>               |             |              |
| Årets aktuelle skat                            | 208         | 239          |
| Årets udskudte skat                            | <u>43</u>   | <u>1.123</u> |
|  | <b>251</b>  | <b>1.362</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
|   | TDKK                       |
| Kostpris 1. januar                        | 72.277                     |
| Kostpris 31. december                     | 72.277                     |
| Værdireguleringer 1. januar               | 2.023                      |
| Årets værdireguleringer                   | -500                       |
| Værdireguleringer 31. december            | 1.523                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>73.800</b>              |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af 6 rækkehuse beliggende på Rygårds Alle 133-135, Hellerup. Der er 4 rækkehuse udlejet til boliglejemål og 2 erhvervslejemål. Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på nedenstående forudsætninger og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Nuværende og fremtidig leje er fastsat på markedsmæssige vilkår.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en ekstern valuar vurdering og forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for Rygårds Allé 133-135 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|  | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 73.800.000 | 74.300.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse           | -500.000   | 15.149.000 |
| Anvendt afkastkrav, bolig                    | 3,50       | 3,50       |
| Anvendt afkastkrav, erhverv                  | 4,25       | 3,50       |
| Bolig, kvm                                   | 840        | 840        |
| Erhverv, kvm                                 | 696        | 696        |
| Bruttolejeindtægter pr. kvm., bolig          | 2.115      | 1.947      |
| Bruttolejeindtægter pr. kvm., erhverv        | 1.959      | 1.843      |
| Driftsomkostninger pr. kvm.                  | 232        | 247        |

# Noter til årsregnskabet

## Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt i intervallet 3,37 % - 4,37 %. Det kan opgøres til 3,87 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i         | -0,5%<br>TDKK | Basis<br>TDKK | 0,5%<br>TDKK |
|---------------------|---------------|---------------|--------------|
| Afkastprocent       | 3,375         | 3,875         | 4,375        |
| Dagsværdi           | 84.733        | 73.800        | 65.366       |
| Ændring i dagsværdi | 10.933        | 0             | -8.434       |

## 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:

|                                       | 2022<br>TDKK  | 2021<br>TDKK  |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |               |               |
| Efter 5 år                            | 38.933        | 38.265        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 1.922         | 3.005         |
| Langfristet del                       | 40.855        | 41.270        |
| Inden for 1 år                        | 500           | 793           |
|                                       | <b>41.355</b> | <b>42.063</b> |

### Deposita

|                  |            |              |
|------------------|------------|--------------|
| Efter 5 år       | 0          | 0            |
| Mellem 1 og 5 år | 554        | 1.015        |
| Langfristet del  | 554        | 1.015        |
| Inden for 1 år   | 426        | 0            |
| Øvrige deposita  | 0          | 0            |
| Kortfristet del  | 426        | 0            |
|                  | <b>980</b> | <b>1.015</b> |

## Noter til årsregnskabet

| 2022 | 2021 |
|------|------|
| TDKK | TDKK |

### 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 73.800 | 74.300 |
|---|--------|--------|

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for VISION Properties A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

| Navn                  | Hjemsted   |
|-----------------------|------------|
| VISION Properties A/S | Sommersted |



# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VISION Rygårds Alle 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 TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter i henhold til lejekontrakter.

### 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 og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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 af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af det uafhængige 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 visse 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.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

### Tilgodehavender

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## Noter til årsregnskabet

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

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### 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 nominel værdi.