

---

# ***P/S Rådhusstræde***

Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød

## **Årsrapport for 2021/22**

(regnskabsår 1/6 - 31/5)

---

CVR-nr. 36 93 34 53

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/10 2022

Louise Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj 7

Balance 31. maj 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 for P/S Rådhusstræde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 31. oktober 2022

## Direktion

Jesper Steen Lorentzen

## Bestyrelse

Carlo Lorentzen  
formand

Jesper Steen Lorentzen

Claus Høxbro

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i P/S Rådhusstræde

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Rådhusstræde for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 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 revisorerets 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Hillerød, den 31. oktober 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mogens Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne33240

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

P/S Rådhusstræde  
Slotsgade 67 B  
3400 Hillerød

Telefon: 72 22 82 00

CVR-nr.: 36 93 34 53  
Regnskabsperiode: 1. juni - 31. maj  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Hillerød

### Komplementar

Komplementarselskabet Frederiksborg Gruppen ApS

### Bestyrelse

Carlo Lorentzen, formand  
Jesper Steen Lorentzen  
Claus Høxbro

### Direktion

Jesper Steen Lorentzen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød  
Telefon 48 25 35 00  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S  
Nykredit Bank A/S

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, drive og administrere ejendommene beliggende Rådhusstræde 43A-F, Hillerød.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 18.322.176, og selskabets balance pr. 31. maj 2022 udviser en egenkapital på DKK 19.992.549.

Selskabet har i regnskabsåret færdiggjort ejendommen Rådhusstræde 43A-F i Hillerød.

Selskabet har tidligere målt investeringsejendomme til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Efter færdiggørelsen af ejendommen er det nu muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi af ejendommen, og som følge heraf har selskabet valgt at ændre regnskabspraksis, således at ejendommen fremover indregnes til dagsværdi med værdiregulering via resultatopgørelsen.

Selskabets egenkapital pr. 1. juni 2021 er ikke påvirket af ændringen af regnskabspraksis, idet det er ledelsens skøn, at den indregnede værdi pr. 1. juni 2021 svarer til dagsværdien af ejendommen.

Ændringen i regnskabspraksis har medført en forøgelse af årets resultat med DKK 18.660.175.

Egenkapitalen pr. 31. maj 2022 er ligeledes ændret med DKK 18.660.175 som følge af ændringen af regnskabspraksis.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer for det kommende år et positivt driftsresultat, idet ejendommen er fuldt udlejet.

Ledelsens forventning til et normalt driftsår er et positivt resultat på ca. TDKK 2.600 ekskl. værdireguleringer af ejendommen.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten udover som beskrevet i note 1.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.762.086</b>	<b>-280.941</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	17.237.060	-61.102
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>19.999.146</b>	<b>-342.043</b>
Finansielle omkostninger	3	-1.676.970	-102.857
<b>Årets resultat</b>		<b>18.322.176</b>	<b>-444.900</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		18.322.176	-444.900
		<b>18.322.176</b>	<b>-444.900</b>

## Balance 31. maj

### Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Investeringsejendomme		125.000.000	75.265.828
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>125.000.000</b>	<b>75.265.828</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>125.000.000</b>	<b>75.265.828</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.875	691
Andre tilgodehavender		53.484	104.898
Periodeafgrænsningsposter		70.335	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>125.694</b>	<b>105.589</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.500.876</b>	<b>784.095</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.626.570</b>	<b>889.684</b>
<b>Aktiver</b>		<b>135.626.570</b>	<b>76.155.512</b>

# Balance 31. maj

## Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		17.492.549	-829.627
<b>Egenkapital</b>		<b>19.992.549</b>	<b>1.670.373</b>
Gæld til realkreditinstitutter		89.374.544	5.376.283
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>89.374.544</b>	<b>5.376.283</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	717.000	55.000
Kreditinstitutter		0	36.558.433
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.706.639	2.221.915
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.642.970	28.914.706
Deposita		1.884.450	1.249.525
Anden gæld		296.218	109.277
Periodeafgrænsningsposter		12.200	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.259.477</b>	<b>69.108.856</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>115.634.021</b>	<b>74.485.139</b>
<b>Passiver</b>		<b>135.626.570</b>	<b>76.155.512</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juni	2.500.000	-829.627	1.670.373
Årets resultat	0	18.322.176	18.322.176
<b>Egenkapital 31. maj</b>	<b>2.500.000</b>	<b>17.492.549</b>	<b>19.992.549</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, med deraf følgende usikkerhed ved vurdering af dagsværdien. Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model. Ejendommens dagsværdi er beregnet ud fra et afkast på 3,8%.

	<u>2021/22</u> DKK	<u>2020/21</u> DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	17.237.060	-61.102
	<u>17.237.060</u>	<u>-61.102</u>

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	405.637	20.000
Andre finansielle omkostninger	1.271.333	82.857
	<u>1.676.970</u>	<u>102.857</u>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juni	75.700.448
Tilgang i årets løb	<u>32.497.112</u>
Kostpris 31. maj	<u>108.197.560</u>
Værdireguleringer 1. juni	-434.620
Årets værdireguleringer	<u>17.237.060</u>
Værdireguleringer 31. maj	<u>16.802.440</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>	<u><b>125.000.000</b></u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>1.662.125</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, 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. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	125.000.000	75.265.828
Værdiregulering, resultatopgørelse	17.237.060	-61.102
Diskonteringsrente	3,8%	-

## 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:

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	86.547.000	5.158.000
Mellem 1 og 5 år	2.827.544	218.283
Langfristet del	89.374.544	5.376.283
Inden for 1 år	717.000	55.000
	<b>90.091.544</b>	<b>5.431.283</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>125.000.000</u>	<u>75.265.828</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev på TDKK 57.400, der giver pant i grunde og bygninger samt ejendomme under opførelse til en samlet regnskabsmæssig værdi af (udgået 31. maj 2022)	<u>0</u>	<u>75.265.828</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for CL-Gruppen A/S' gæld til tredjemand:		
Ejerpantebrev på TDKK 8.000, der giver pant i grunde og bygninger samt ejendomme under opførelse til en samlet regnskabsmæssig værdi af (udgået 31. maj 2022)	<u>0</u>	<u>75.265.828</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til underleverandør:		
Likvide beholdninger (udgået 31. maj 2022)	<u>0</u>	<u>318.117</u>
<b>Heraf overfor tilknyttede virksomheder</b>		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>0</u>	<u>75.265.828</u>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Rådhusstræde for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Med virkning fra regnskabsåret 2021/22 har selskabet valgt at indregne investeringsejendomme til dagsværdi. Tidligere har ejendomme været optaget i årsrapporten til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Egenkapital pr. 1. juni 2021 er ikke påvirket af ændringen i regnskabspraksis.

Ændringen i regnskabspraksis har medført en forøgelse af årets resultat med DKK 18.660.175.

Egenkapitalen pr. 31. maj 2022 er ligeledes ændret med DKK 18.660.175 som følge af ændringen af regnskabspraksis.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder omkostninger til ejendommens drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet.

### Bruttofortjeneste

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skatteobjekt, hvorfor der ikke indregnes selskabsskat i årsregnskabet. Selskabsdeltageren beskattes af selskabets skattemæssige resultat.

## Balancen

### 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 investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. maj 2022 vurderet af ekstern vurderingsekspert Tronier Advisory ApS.

De anvendte skøn er baseret på 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.

### ***Afkastbaseret model***

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. maj 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 rentekomkostning over låneperioden.

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.