

**NSF VABS HOLDING APS**  
**C/O COBBLESTONE ADMINISTRATIONSHUSET A/S, GAMMEL KØGE LANDEVEJ 57 3., 2500 VALBY**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. marts 2024

---

Tina Kruse Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	NSF VABS Holding ApS c/o Cobblestone Administrationshuset A/S, Gammel Køge Landevej 57 3. 2500 Valby
	CVR-nr.: 37 16 54 09
	Stiftet: 8. oktober 2015
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Tang Kristensen, formand Solveig Birte Rannje Jesper Werther Ahm Tina Kruse Nielsen
<b>Direktion</b>	Andreas Berger Hjortholt
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for NSF VABS Holding 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Andreas Berger Hjortholt

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Søren Tang Kristensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Solveig Birte Rannje

\_\_\_\_\_  
Jesper Werther Ahm

\_\_\_\_\_  
Tina Kruse Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i NSF VABS Holding ApS*

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for NSF VABS Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisorers 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 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

### 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

Hellerup, den 27. marts 2024

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. MNE33687

Mikael Johansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. MNE23318

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje erhvervsjendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages ved anvendelse af DCF-model, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger som kan være behæftet med usikkerhed. Skønnene vedrører blandt andet fremtidige betalingsstrømme samt diskonteringsrente.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for seneste regnskabsår realiseret et resultat på kr. -68.816.978 mod kr. -87.490.772 sidste år. Selskabets egenkapital pr. 31.12.2023 udgør kr. 38.997.831. Årets resultat anses ikke som værende tilfredsstillende. For 2024 forventes et resultat før værdireguleringer af ejendomme på niveau med 2023.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>18.742.192</b>	<b>24.022.694</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-71.645.510	-77.535.629
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-52.903.318</b>	<b>-53.512.935</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		-4.145.079	-21.503.598
Andre finansielle indtægter.....	1	1.552.135	1.768.108
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-14.065.423	-14.242.347
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-69.561.685</b>	<b>-87.490.772</b>
Skat af årets resultat.....	3	744.707	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-68.816.978</b>	<b>-87.490.772</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-68.816.978	-87.490.772
<b>I ALT</b> .....		<b>-68.816.978</b>	<b>-87.490.772</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		728.000.000	794.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>728.000.000</b>	<b>794.000.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
Kapitalandele i kapitalinteresser.....		15.939	15.939
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>15.939</b>	<b>15.939</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>728.015.939</b>	<b>794.015.939</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		89.026	28.372
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		10.970.462	14.076.057
Tilgodehavende hos kapitalinteresser.....		2.577.796	2.595.525
Andre tilgodehavender.....		1.012.868	1.263.928
Periodeafgrænsningsposter.....		129.167	91.607
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>14.779.319</b>	<b>18.055.489</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>11.593.842</b>	<b>19.195.641</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>26.373.161</b>	<b>37.251.130</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>754.389.100</b>	<b>831.267.069</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		38.897.831	107.714.809
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>38.997.831</b>	<b>107.814.809</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		4.018.428	2.753.107
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.969.104	17.543.804
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		688.858.488	692.791.422
Anden gæld.....		6.235.294	1.164.669
Deposita.....		9.309.955	9.199.258
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>715.391.269</b>	<b>723.452.260</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>715.391.269</b>	<b>723.452.260</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>754.389.100</b>	<b>831.267.069</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		
Medarbejderforhold	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	100.000	107.714.809	107.814.809
Forslag til resultatdisponering.....		-68.816.978	-68.816.978
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>100.000</b>	<b>38.897.831</b>	<b>38.997.831</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.039.484	1.768.108	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	512.651	0	
	<b>1.552.135</b>	<b>1.768.108</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	14.047.339	14.098.458	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	18.084	143.889	
	<b>14.065.423</b>	<b>14.242.347</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-744.707	0	
	<b>-744.707</b>	<b>0</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		610.105.350	
Tilgang.....		5.645.510	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>615.750.860</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		183.894.650	
Årets værdireguleringer.....		-71.645.510	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>112.249.140</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>728.000.000</b>	

Investeringsejendommen er beliggende i hovedstadsområdet og består af blandet bolig og erhverv. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden. Der er anvendt en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsekspert.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 10 år, som tager udgangspunkt i et gennemsnitligt driftsafkast på 35.552.088 kr. i budgetperioden. Den gennemsnitlige vækst i bruttolejen i budgetperioden udgør 2%. Vækst i terminalperioden udgør 2%. Tomgangslejen udgør 1,5%. Der er indregnet en inflationsrate på 2% i terminalperioden.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente i intervallet 4,2% til 6,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

## NOTER

			Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i kapitalinteresser	
Kostpris 1. januar 2023.....	0	15.939	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>15.939</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	-5.956.783	0	
Årets resultat .....	-4.145.079	0	
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>	<b>-10.101.862</b>	<b>0</b>	
Nedskrivning modregnet tilgodehavender 1. januar 2023.....	-5.956.783	0	
Overførsel.....	-4.145.079	0	
<b>Nedskrivning modregnet tilgodehavender 31. december 2023.....</b>	<b>-10.101.862</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>15.939</b>	
<b>Eventualforpligtelser</b>			<b>6</b>
Der påhviler selskabet en eventualforpligtelse vedrørende udskudt skat opgjort til kr. 10.918.238 svarende til den ikke selskabsskattepligtige investorers andel af den udskudt skat ved indtræden i beskatning efter Selskabsskattelovens §3A.			
Selskabet har afgivet støtte og tilbagetrædelseserklæring overfor datterselskaber, hvormed selskabet har tilgodehavender på kr. 10.970.462.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>7</b>
Der er overfor ejerforeningen stillet sikkerhed i form af ejerpantebreve stort kr. 570.000 tinglyst på hver enkelt lejlighed. for ejendommen totalt udgør hæftelsen i alt kr. 570.000. Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.			
<b>Nærtstående parter</b>			<b>8</b>
NSF VABS Holding ApS nærtstående parter omfatter følgende: Project Vortex Partnerselskab og K/S Ved Amagerbanen 17-23 Parkering.			
<b>Transaktioner med nærtstående parter</b>			
Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.			
<b>Koncernregnskab:</b>			
Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Project Vortex Partnerselskab, Gammel Køge Landevej 57, 3., CVR-nummer 41 81 42 33.			

## NOTER

	2023	2022	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0	9

Selskabets direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NSF VABS Holding ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages ved anvendelse af DCF-model, som indeholder en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger som kan være behæftet med usikkerhed. Skønnene vedrører blandt andet fremtidige betalingsstrømme samt diskonteringsrente.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsaktiver indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af Selskabsskattelovens §3A, hvor ejerne opnår en særlig beskatning af selskabernes indkomst. Betingelserne for at blive omfattet af Selskabsskattelovens §3A kræver, at mindst 90% af selskabets aktiver består af fast ejendom.

Selskabet har i året opfyldt betingelserne for at anvende reglerne i Selskabsskattelovens §3A.

Skat af årets resultat og udskudte skatter afsættes, udnyttes og afregnes af ejerne.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for ejendommen vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



# PENNEO

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

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

## Søren Tang Kristensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 055ef15e-1e8a-4877-a68c-c0a6bef92d05

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-03-27 06:07:37 UTC



## Tina Kruse Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ebb192da-f292-4ca1-8e26-bca041e339c4

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-27 07:07:26 UTC



## Solveig Birte Rannje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 024f37a5-1508-41cd-a9bd-64aa9987bf12

IP: 83.93.xxx.xxx

2024-03-27 07:23:25 UTC



## Andreas Berger Hjortholt

Adm. direktør

Serienummer: af8cbb69-aa5e-41d5-a46a-d924e3f1a30b

IP: 83.93.xxx.xxx

2024-03-27 10:11:44 UTC



## Jesper Werther Ahm

Velliv Ejendomme A/S CVR: 40414126

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e0deab1c-99ae-490b-8839-ac6dfcc2f0bc

IP: 83.93.xxx.xxx

2024-04-02 08:46:55 UTC



## Claus Christensen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSATORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 38d1cd42-9bb3-4e35-a3b1-a418f626f656

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-04-02 12:44:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: 04BGO-PTW4E-WUKZJ-HFZDK-D2EB1-YSN18

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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

# PENNEO

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

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

## Mikael Johansen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: a06d7b2c-c64d-4e1c-bbad-5bbfc60eae9e

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-02 14:51:19 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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