

# Catena Egeskovvej 20 ApS

Philip Heymans Alle 7  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 42 60 47 71

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2023

**dirigent**

Alessandro Traina

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsepåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Catena Egeskovvej 20 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 og 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.

Hellerup, den 28. april 2023

### **Direktion**

Hans Anders Fredrik Renå

### **Bestyrelse**

Jörgen Anders Krister Eriksson    Hans Anders Fredrik Renå    Britta Sofie Bennsten  
formand

David Bengt Lennart Silvesjö

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Catena Egeskovvej 20 ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Catena Egeskovvej 20 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 fejl-information, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Ålborg, den 28. april 2023

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen Sjørlev Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32737

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Catena Egeskovvej 20 ApS  
Philip Heymans Alle 7  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 42 60 47 71

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Gentofte

### Bestyrelse

Jörgen Anders Krister Eriksson, formand  
Hans Anders Fredrik Renå  
Britta Sofie Bennsten  
David Bengt Lennart Silvesjö

### Direktion

Hans Anders Fredrik Renå

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnegade 22D  
9000 Ålborg

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for det ultimative moderselskab

Catena AB  
Box 5003  
250 05 Helsingborg  
Sverige

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at eje, udleje og drive fast ejendom og dermed forbundet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på t.kr. 18.022, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 117.150.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdi regulering af ejendom på t.kr. 24.609 jf. omtale i note 4.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Catena Egeskovvej 20 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis for nyopført investeringsejendom er ændret til dagsværdi i forbindelse med ejerskifte og ændringen af værdiansættelsen på tidspunktet for ejerskifte er indregnet via egenkapitalen. Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i t.kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter fakturerede lejeindtægter med tillæg eller fradrag af regulering af endelig opgjort lejeindtægt for året før.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder de omkostninger, der direkte kan henføres til driften af de af selskabet ejede og udlejede ejendomme.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.343</b>	<b>-25</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-24.609</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-21.266</b>	<b>-25</b>
Finansielle indtægter	1	1	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.844</u>	<u>-6</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-23.109</b>	<b>-31</b>
Skat af årets resultat	3	<u>5.087</u>	<u>4</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-18.022</u></b>	<b><u>-27</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-18.022</u>	<u>-27</u>
		<b><u>-18.022</u></b>	<b><u>-27</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	291.353	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	11.584
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>291.353</b>	<b>11.584</b>
Deposita		300	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>300</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>291.653</b>	<b>11.584</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.820	0
Andre tilgodehavender		0	111
Udskudt skatteaktiv		0	4
Periodeafgrænsningsposter		80	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.900</b>	<b>115</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.104</b>	<b>364</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>36.004</b>	<b>479</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>327.657</b>	<b>12.063</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40	40
Overført resultat		117.110	9.946
<b>Egenkapital</b>		<b>117.150</b>	<b>9.986</b>
Hensættelse til udskudt skat		30.201	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>30.201</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		128.054	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>128.054</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.542	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		364	577
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.000	0
Selskabsskat		16	0
Anden gæld		300	1.500
Periodeafgrænsningsposter		30	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>52.252</b>	<b>2.077</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>180.306</b>	<b>2.077</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>327.657</b>	<b>12.063</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2022	40	9.946	9.986
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	125.186	125.186
Årets resultat	0	-18.022	-18.022
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40</b>	<b>117.110</b>	<b>117.150</b>



## Noter

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Valutakursgevinster	1	0
	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	695	0
Andre finansielle omkostninger	1.149	6
	<u>1.844</u>	<u>6</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	16	-4
Årets udskudte skat	-5.103	0
	<u>-5.087</u>	<u>-4</u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>t.kr.</u>
Kostpris 1. januar 2022	0
Tilgang i årets løb	<u>155.468</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>155.468</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	160.494
Årets værdireguleringer	<u>-24.609</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>135.885</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>291.353</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Catena foretager løbende interne vurderinger af alle sine investeringsejendomme. Den interne værdiansættelse danner grundlag for de dagsværdier, der er indregnet i balancen. Intern værdiansættelse er baseret på en 10-årig pengestrømsmodel for hver enkelt ejendom og beregner nutidsværdien af de forventede pengestrømme plus restværdi. Modellen er baseret på faktiske indtægter og udgifter korrigeret for normaliseret fremtidig indtjeningsevne i forhold til både indtægter og udgifter. Ved vurderingen af den fremtidige indtjeningsevne er der taget hensyn til forventede ændringer i lejeniveau baseret på den enkelte kontrakts aktuelle leje contra markedslejen på den respektive forfaldsdato samt ændringer i udlejningsprocenter og ejendomsomkostninger. Væsentlige variable ud over indtjeningsevnen er afkastkrav i forbindelse med værdiansættelse. Afkastkravene omfatter forudsætninger for faktorer som realrenter og risikopræmier. Risikopræmien for enkelte ejendomme bestemmes blandt andet af ejendommens beliggenhed, anvendelse og lejerstruktur. Afkastkravet er baseret på en analyse af sammenlignelige transaktioner på ejendomsmarkedet i perioden. Den anvendte diskonteringsrente svarer til det fastsatte afkastkrav plus årlig inflation. Da alle ejendomsvurderinger indeholder vurderingsfaktorer med varierende grad af usikkerhed, er der normalt et specifikt usikkerhedsinterval på +/- 10 procent for de anslåede værdier.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af et afkastkrav på 4,9% pr. 31. december 2022. Den årlige inflation er estimeret til 2,0%, og diskonteringsrenten er derfor lig med 6,9%.

Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 24.609.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	121.886	0
Mellem 1 og 5 år	6.168	0
Langfristet del	128.054	0
Inden for et år	1.542	0
	<b>129.596</b>	<b>0</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Catena-koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Catena Brøndby A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske 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 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er afgivet pant i grund og bygninger for t.kr. 129.900, hvis bogførte værdi er t.kr. 291.353.