

---

# ***COBO VII A Ejendomme P/S***

c/o Core Property P/S, Axeltorv 2N, 4., 1609 København V

## **Årsrapport for 2024**

---

CVR-nr. 37 30 81 61

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 6/3 2025

Peder Sehested Lund  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for COBO VII A Ejendomme P/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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 6. marts 2025

## Direktion

Casper Elmelund Abild  
Adm. direktør

Peder Sehested Lund

Morten Munkager Knudsen

## Bestyrelse

Peder Sehested Lund

Benjamin Holse Andersen

Tine Thusgaard Alberg

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i COBO VII A Ejendomme P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for COBO VII A Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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.

## 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.
- 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Hellerup, den 6. marts 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33726

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	COBO VII A Ejendomme P/S c/o Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V  Telefon: 31 18 84 40 Hjemmeside: <a href="http://www.coreproperty.dk">www.coreproperty.dk</a>  CVR-nr: 37 30 81 61 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Peder Sehested Lund Benjamin Holse Andersen Tine Thusgaard Alberg
<b>Direktion</b>	Casper Elmelund Abild Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning		64.348	64.532
Driftsomkostninger		-20.592	-19.145
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>43.756</b>	<b>45.387</b>
Administrationsomkostninger		-190	-209
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>43.566</b>	<b>45.178</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	42.765	-33.496
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>86.331</b>	<b>11.682</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	19
Finansielle indtægter	5	326	91
Finansielle omkostninger	6	-46.398	-45.510
<b>Resultat før skat</b>		<b>40.259</b>	<b>-33.718</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>40.259</b>	<b>-33.718</b>

## Resultatdisponering

	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-83	83
Overført resultat	40.342	-33.801
	<b>40.259</b>	<b>-33.718</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Investeringsjendomme		1.455.200	1.429.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>1.455.200</b>	<b>1.429.200</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	96
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>96</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.455.200</b>	<b>1.429.296</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		803	710
Andre tilgodehavender	9	9.124	6.105
Periodeafgrænsningsposter		79	118
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.006</b>	<b>6.933</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.298</b>	<b>984</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.304</b>	<b>7.917</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.468.504</b>	<b>1.437.213</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	83
Overført resultat		296.071	255.729
<b>Egenkapital</b>		<b>296.571</b>	<b>256.312</b>
Gæld til realkreditinstitutter		659.081	672.731
Deposita		24.043	24.421
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>683.124</b>	<b>697.152</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	3.028	3.354
Kreditinstitutter		3.552	4.384
Modtagne forudbetalinger fra kunder		327	599
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.206	1.243
Gæld til tilknyttede virksomheder		475.881	470.254
Anden gæld		4.815	3.915
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>488.809</b>	<b>483.749</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.171.933</b>	<b>1.180.901</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.468.504</b>	<b>1.437.213</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	500	83	255.729	256.312
Årets resultat	0	-83	40.342	40.259
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>296.071</b>	<b>296.571</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Kommanditaktieselskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme, primært med boliger.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2024	2023
0	0

## 3. Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Tilbageførte værdireguleringer i forbindelse med salg

Avance ved salg af ejendomme

2024 TDKK	2023 TDKK
39.570	-34.180
-2.002	0
5.197	684
<b>42.765</b>	<b>-33.496</b>

## 4. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af resultat i dattervirksomheder

2024 TDKK	2023 TDKK
0	19
<b>0</b>	<b>19</b>

## 5. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

2024 TDKK	2023 TDKK
326	91
<b>326</b>	<b>91</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	31.052	30.581
Andre finansielle omkostninger	15.346	14.929
	<b>46.398</b>	<b>45.510</b>

## 7. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	1.153.933
Tilgang i årets løb	1.247
Afgang i årets løb	-12.815
Kostpris 31. december	<b>1.142.365</b>
Værdireguleringer 1. januar	275.267
Årets værdireguleringer	39.570
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-2.002
Værdireguleringer 31. december	<b>312.835</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.455.200</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommene er primært beliggende i Københavnsområdet.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-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.

## Noter til årsregnskabet

Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommene. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2024	2023
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.455.200	1.429.200
Værdiregulering, resultatopgørelse	39.570	-34.180
Budgetperiode	11-21 år	10-20 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,13%	4,10%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,13%	6,10%
Andel af OMK-lejemål der konverteres til §5 stk. 2 lejemål p.a	0 - 10%	0 - 10%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et forrentningskrav på 4,13%.

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

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,63	4,13	4,63
Dagsværdi	1.655.547	1.455.200	1.298.109
Ændring i dagsværdi	200.347	0	-157.091

## 8. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2024	2023
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	13	123.841
Tilgang fusion og køb af virksomhed	0	-123.828
Afgang i årets løb	-13	0
Kostpris 31. december	0	13
Værdireguleringer 1. januar	83	-15.073
Årets afgang	-83	0
Tilgang fusion og køb af virksomhed	0	15.138
Årets resultat	0	18
Værdireguleringer 31. december	0	83
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>96</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	9.124	6.105
	<b>9.124</b>	<b>6.105</b>

Af andre tilgodehavender består TDKK 4.996 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond jf. § 120.

Beløbet kan frigives i takt med at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til Lejelovens §120 berettiger til frigivelse.

	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>10. Langfristede gældsforpligtelser</b>		

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	563.792	600.198
Mellem 1 og 5 år	95.289	72.533
Langfristet del	659.081	672.731
Inden for 1 år	3.028	3.354
	<b>662.109</b>	<b>676.085</b>

### Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	24.043	24.421
Langfristet del	24.043	24.421
Inden for 1 år	0	0
	<b>24.043</b>	<b>24.421</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TDKK	TDKK
<b>11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.455.200	1.429.200

## Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en rammefacilitet med kreditinstituttet sammen med koncernforbundne selskaber på i alt DKK 15 mio. Selskaberne hæfter solidarisk herfor.

Selskabet indgår i koncernens fællesregistrering for moms, hvormed der følger en solidarisk hæftelse.

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

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Core Bolig VII Kommanditaktieselskab	København

# Noter til årsregnskabet

## 13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COBO VII A Ejendomme P/S for 2024 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 2024 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger m.v. samt drift, administration og ledelse af fabrikker.

Under driftsomkostninger indregnes tillige afskrivning på goodwill i det omfang, goodwill vedrører produktionsaktiviteten.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

# Noter til årsregnskabet

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Selskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor det ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i resultatopgørelsen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

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.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Savills..

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.

### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

## Noter til årsregnskabet

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 nominel værdi.