

# Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

c/o Pædagogernes Pension  
Sundkrogsgade 13  
2100 København Ø

CVR-nr. 30577485

## Årsrapport for 2025

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. marts 2026

---

Inge Leth  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S c/o Pædagogernes Pension Sundkrogsgade 13 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	30577485
Stiftelsesdato	23. april 2007
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Bestyrelse</b>	Johannes Bill Ladegaard Michael Hansen Andreas Malle
<b>Direktion</b>	Båbak Eftekhari, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 Postboks 250 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

## **Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2026

### **Direktion**

Båbak Eftekhari  
Direktør

### **Bestyrelse**

Johannes Bill Ladegaard  
Formand

Michael Hansen  
Medlem

Andreas Malle  
Medlem

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### Til kapitalejerne i Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### **Uafhængighed**

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

##### **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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens 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 virksomheden, 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 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.

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.

Frederiksberg, den 18. marts 2026

**EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
mne28632

Anders Thorhauge  
Statsautoriseret revisor  
mne50630

## **Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 122.089.422, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 358.100.548, og en egenkapital på kr. 352.239.968.

Der er i årets løb taget beslutning om at opstarte frasalg af ejendommens lejligheder i takt med, at de eksisterende lejere opsiger deres lejemål.

I den forbindelse er grundlaget for værdiansættelsen af ejendommen ændret fra at være baseret på genudlejning til en ejendom baseret på frasalg af lejligheder. Efter de hidtidige principper tog værdiansættelsen udgangspunkt i eksisterende lejeniveauer, forventede lejereguleringer og ejendommens driftsomkostninger, mens værdiansættelsen baseret på frasalg tager udgangspunkt i forventede salgspriser på de enkelte lejligheder på grundlag af seneste handler på markedet for ejerlejligheder.

Markedsværdien er efter disse principper opgjort til kr. 349.000.000 pr. 31. december 2025, og dagsværdiregulering af investeringsejendomme for 2025 udgør kr. 117.000.000.

Årsagen til den procentuelt store værdiforskel i et frasalgsscenario sammenlignet med et genudlejningsscenario skal primært findes i de høje frasalgspriser, som ejendommen kan opnå, kombineret med relativt lavere lejeniveauer og højere driftsomkostninger på ejendommen.

På den baggrund finder ledelsen årets resultat tilfredsstillende.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme udgør cirka 97% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau.

Som følge af beslutning om frasalg som omtalt ovenfor er det standardiserede afkast for ejendommen blevet korrigeret i forhold til genudlejningsafkastet for at imødekomme risikoen ved frasalg, tab af den fuldstændige kontrol over ejendommen og øgede omkostninger ved en opdelt ejendomsejerstruktur.

Herudover er der i værdiansættelsen taget højde for prissætning afledt af seneste handler på markedet for ejerlejligheder, lejeromsætning (churn), forventede salgstider og salgsomkostninger.

Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2025 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Lejeindtægter		14.117.845	14.668.031
Andre eksterne omkostninger	1	-9.135.373	-5.896.928
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.982.472</b>	<b>8.771.103</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	117.000.000	187.153
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>121.982.472</b>	<b>8.958.256</b>
Andre finansielle omkostninger		106.950	330.345
<b>Resultat før skat</b>		<b>122.089.422</b>	<b>9.288.601</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>122.089.422</b>	<b>9.288.601</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	10.000.000
Overført resultat		122.089.422	-711.399
<b>Resultatdisponering</b>		<b>122.089.422</b>	<b>9.288.601</b>

**Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S****Balance 31. december 2025**

	<b>Note</b>	<b>2025</b> <b>kr.</b>	<b>2024</b> <b>kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	349.000.000	232.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>349.000.000</b>	<b>232.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>349.000.000</b>	<b>232.000.000</b>
Andre tilgodehavender		102.523	42.512
<b>Tilgodehavender</b>		<b>102.523</b>	<b>42.512</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.998.025</b>	<b>13.738.914</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.100.548</b>	<b>13.781.426</b>
<b>Aktiver</b>		<b>358.100.548</b>	<b>245.781.426</b>

**Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S****Balance 31. december 2025**

	<b>Note</b>	<b>2025 kr.</b>	<b>2024 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		20.015.000	20.015.000
Overført resultat		332.224.968	210.135.546
Udbytte for regnskabsåret		0	10.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>352.239.968</u></b>	<b><u>240.150.546</u></b>
Deposita		4.748.989	4.867.906
Anden gæld		1.111.591	492.122
Periodeafgrænsningsposter		0	270.852
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.860.580</u></b>	<b><u>5.630.880</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.860.580</u></b>	<b><u>5.630.880</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>358.100.548</u></b>	<b><u>245.781.426</u></b>
Nærtstående parter	3		

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S for 2025 er aflagt 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 tidligere 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

#### Finansielle poster

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Dagsværdien er generelt beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en given budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. tomgangsleje for en passende periode samt forventede større omkostninger.

Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle

## **Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Det standardiserede afkast for ejendommen er blevet korrigeret i forhold til genudlejningsafkastet for at imødekomme risikoen ved frasalg, tab af den fuldstændige kontrol over ejendommen og de øgede omkostninger ved en opdelt ejendomsejerstruktur.

Der er i årets løb taget beslutning om at opstarte frasalg af ejendommens lejligheder i takt med, at de eksisterende lejere opsiges deres lejemål.

I den forbindelse er grundlaget for værdiansættelsen af ejendommen ændret fra at være baseret på genudlejning til en ejendom baseret på frasalg af lejligheder. Efter de hidtidige principper tog værdiansættelsen udgangspunkt i eksisterende lejeniveauer, forventede lejereguleringer og ejendommens driftsomkostninger, mens værdiansættelsen baseret på frasalg tager udgangspunkt i forventede salgspriser på de enkelte lejligheder på grundlag af seneste handler på markedet for ejerlejligheder. Den ændrede metode har medført en opskrivning på 117 mio.kr.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Deposita**

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

### **Selskabsskat**

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, hvorfor skattepligten påhviler selskabets investorer. Der er som følge heraf ikke afsat skat og udskudt skat i regnskabet.

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2025	20.015.000	210.135.546	10.000.000	240.150.546
Betalt udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat	0	122.089.422	0	122.089.422
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>20.015.000</b>	<b>332.224.968</b>	<b>0</b>	<b>352.239.968</b>

Virksomhedskapitalen består af 20.015.000 aktie á kr. 1.

## Noter

## 1. Andre eksterne omkostninger

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

## 2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	<u>301.622.526</u>	<u>301.622.526</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>301.622.526</u></b>	<b><u>301.622.526</u></b>

Dagsværdireguleringer primo	-69.622.526	-69.809.679
Årets reguleringer	<u>117.000.000</u>	<u>187.153</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>47.377.474</u></b>	<b><u>-69.622.526</u></b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>349.000.000</u></b>	<b><u>232.000.000</u></b>
-------------------------------------	---------------------------	---------------------------

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Noter

Selskabet ejer en ejendom beliggende i Helsingør. Ejendommen omfatter 97 beboelseslejemål og 94 parkeringspladser.

Selskabets ejendom er 99% udlejet pr. 31. december 2025.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien blev ultimo 2024 beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Dagsværdi beregningen blev foretaget for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget for terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tog udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en given budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening blev fastlagt og værdiansat efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. I vurderingen er det budget, beregningen er baseret på, en kombination af den faktiske leje og markedslejen. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, samt terminalåret.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 5,35 % ultimo 2025 mod 5,20 % ultimo 2024. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2025 kr. 49.150 pr. kvm. mod kr. 26.747 pr. kvm. ultimo 2024. Den gns. værdi på kr. 49.150 pr. kvm. er beregnet ud fra et frasalgskriterie.

Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Det standardiserede afkast for ejendommen er blevet korrigeret i forhold til genudlejningsafkastet for at imødekomme risikoen ved frasalg, tab af den fuldstændige kontrol over ejendommen og de øgede omkostninger ved en opdelt ejendomsejerstruktur.

Der er i årets løb taget beslutning om at opstarte frasalg af ejendommens lejligheder i takt med, at de eksisterende lejere opsiger deres lejemål.

I den forbindelse er grundlaget for værdiansættelsen af ejendommen ændret fra at være baseret på genudlejning til en ejendom baseret på frasalg af lejligheder. Efter de hidtidige principper tog værdiansættelsen udgangspunkt i eksisterende lejeniveauer, forventede lejereguleringer og ejendommens driftsomkostninger, mens værdiansættelsen baseret på frasalg tager udgangspunkt i forventede salgspriser på de enkelte lejligheder på grundlag af seneste handler på markedet for ejerlejligheder. Den ændrede metode har medført en opskrivning på 117 mio.kr.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2,0 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 3.0 mio.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mæglervurdering.

### 3. Nærtstående parter

Der er indgået en partneroverenskomst hvor PBU Ejendomsudvikling ApS som Komplementar ydes en årlig kompensation på 40 t.kr.