



## HH Invest. Kolding ApS

Haderslevvej 22, st. tv.. tv  
6000 Kolding  
CVR-nr. 18994402

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.05.2023

---

**Finn Boel Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

HH Invest. Kolding ApS  
Haderslevvej 22, st. tv.. tv  
6000 Kolding

CVR-nr.: 18994402  
Stiftelsesdato: 07.12.1995  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022  
Hjemmeside: [www.hl-ejendomme.dk](http://www.hl-ejendomme.dk)  
E-mail: [info@hl-ejendomme.dk](mailto:info@hl-ejendomme.dk)

## Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, formand  
Rikke Friis Larsen  
Hans Ole Friis Larsen  
Betina Friis Sørensen

## Direktion

Hans Ole Friis Larsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for HH Invest. Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 01.05.2023

## Direktion

**Hans Ole Friis Larsen**

direktør

## Bestyrelse

**Finn Boel Pedersen**

formand

**Rikke Friis Larsen**

**Hans Ole Friis Larsen**

**Betina Friis Sørensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i HH Invest. Kolding ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HH Invest. Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 fejlinformation, 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 01.05.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Schøtt**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28663

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi efter standardiserede metoder. Der henvises til omtale i note 5. Det er ledelsens vurdering, at der under sædvanlige markedsforhold ikke er særlige usikkerheder forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme, udover hvad der er sædvanligt ved investeringsejendommens værdiansættelse til dagsværdi.

Selskabets ejendomme består primært af boligejendomme.

Som følge af den generelle usikkerhed på de finansielle markeder, der kan påvirke afkastkrav og andre forhold, udtrykker ledelsen en generel usikkerhed og henviser til oplysninger i note 5.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>10.852.971</b>	<b>9.636.080</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.195.001)	19.340.250
Personaleomkostninger	1	(1.934.237)	(1.764.865)
Af- og nedskrivninger		(216.925)	(205.997)
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.506.808</b>	<b>27.005.468</b>
Andre finansielle indtægter	2	461.271	37.133
Andre finansielle omkostninger	3	(872.624)	(879.263)
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.095.455</b>	<b>26.163.338</b>
Skat af årets resultat	4	(1.707.895)	(5.767.835)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.387.560</b>	<b>20.395.503</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	2.000.000
Overført resultat		2.387.560	18.395.503
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.387.560</b>	<b>20.395.503</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		189.405.000	198.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		665.813	688.513
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>190.070.813</b>	<b>198.688.513</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>190.070.813</b>	<b>198.688.513</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.438.992	0
Andre tilgodehavender		31.839	87.671
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.470.831</b>	<b>87.671</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.062</b>	<b>12</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.489.893</b>	<b>87.683</b>
<b>Aktiver</b>		<b>198.560.706</b>	<b>198.776.196</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		0	(318.708)
Overført overskud eller underskud		89.408.194	87.020.634
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>92.508.194</b>	<b>88.801.926</b>
Udskudt skat	6	20.794.595	21.712.731
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>20.794.595</b>	<b>21.712.731</b>
Gæld til realkreditinstitutter		73.575.223	76.137.792
Anden gæld		0	408.599
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>73.575.223</b>	<b>76.546.391</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	2.311.871	2.931.186
Bankgæld		2.260.933	2.361.401
Leverandører af varer og tjenesteydelser		402.472	118.396
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	675.881
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.715.922	1.458.640
Anden gæld		3.991.496	4.169.644
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.682.694</b>	<b>11.715.148</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>85.257.917</b>	<b>88.261.539</b>
<b>Passiver</b>		<b>198.560.706</b>	<b>198.776.196</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	(318.708)	87.020.634	2.000.000	88.801.926
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Værdireguleringer	0	408.599	0	0	408.599
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(89.891)	0	0	(89.891)
Årets resultat	0	0	2.387.560	3.000.000	5.387.560
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>89.408.194</b>	<b>3.000.000</b>	<b>92.508.194</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	1.713.146	1.596.115
Pensioner	137.756	108.034
Andre omkostninger til social sikring	74.914	53.381
Andre personaleomkostninger	8.421	7.335
	<b>1.934.237</b>	<b>1.764.865</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>5</b>	<b>5</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	91.054	21.976
Renteindtægter i øvrigt	370.217	15.157
	<b>461.271</b>	<b>37.133</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	844.743	773.845
Øvrige finansielle omkostninger	27.881	105.418
	<b>872.624</b>	<b>879.263</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	2.626.031	1.386.183
Ændring af udskudt skat	(918.136)	4.381.652
	<b>1.707.895</b>	<b>5.767.835</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	105.906.713	1.830.305	99.928
Tilgange	0	194.225	0
Afgange	(3.117.555)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>102.789.158</b>	<b>2.024.530</b>	<b>99.928</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.141.792)	(99.928)
Årets afskrivninger	0	(216.925)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.358.717)</b>	<b>(99.928)</b>
Dagsværdireguleringer primo	92.093.287	0	0
Årets dagsværdireguleringer	(1.195.001)	0	0
Tilbageførsel ved afgange	(4.282.444)	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>86.615.842</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>189.405.000</b>	<b>665.813</b>	<b>0</b>

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der anvendes følgende centrale forudsætninger:

Beliggenhed	Kolding By
Afkastkrav, bolig	5 - 5,75%
Afkastkrav, kontor	7,0%
Afkastkrav, retail	6 - 7%
Gennemsnitligt afkastkrav	5,31%
Normaliseret driftsafkast	10,1 mio. kr.
Tomgangsleje	Der er ikke indregnet væsentlig tomgang
Årlige vedligeholdelsesomkostninger	55 kr. pr. m <sup>2</sup>
Administration og vicevært	4.500 kr. pr. lejemål
Forøgelse af gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point	Ændrer værdi med -8,6 mio. kr.
Formindskelse af gennemsnitligt afkastkrav med 0,25 %-point	Ændrer værdi med +9,5 mio. kr.

Alle ejendomme er udlejet, dog henstår enkelte lejemål tomme i forbindelse med lejerskifte og renoveringer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelsen af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør -1.195 t.kr.

Der henvises til omtale af usikkerhed ved indregning og måling i ledelsesberetningen.

## 6 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	20.829.751	21.750.115
Finansielle aktiver	(13.191)	(14.070)
Forpligtelser	(21.965)	(23.314)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>20.794.595</b>	<b>21.712.731</b>

Bevægelser i året	2022 kr.	2021 kr.
Primo	21.712.731	17.331.079
Indregnet i resultatopgørelsen	(918.136)	4.381.652
<b>Ultimo</b>	<b>20.794.595</b>	<b>21.712.731</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.311.871	2.931.186	73.575.223	64.636.743
	<b>2.311.871</b>	<b>2.931.186</b>	<b>73.575.223</b>	<b>64.636.743</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Larsen Holding 2019 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør 189.405 t.kr. mod 198.000 t.kr. pr. 31.12.2021.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken er stillet sikkerhed i ejerpantebreve nom. 2.000 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11.100 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank for HL Ejendomme Kolding ApS, er der stillet en solidarisk selvskyldnerkaution. Mellemværendet udgør pr. 31.12.2022 i alt 1.299 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i Handelsbanken for E-SO Investment ApS, er der stillet solidarisk selvskyldnerkaution. Bankgæld udgør pr. 31.12.2022 i alt 690 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

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

Selskabet er sambeskattet med Larsen Holding 2019 ApS og alle dets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til



klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

For indretning af lejede lokaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte

skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.