

# Ejendomsanpartsselskabet Bellishus

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahls­gade 5, 1., 1613 København V

CVR-nr. 20 01 23 15

## Årsrapport

**1. oktober 2020 - 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2022.

---

Rasmus Møller Qvortrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Ejendomsanpartsselskabet Bellishus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 10. februar 2022

### Direktion

Per Knud Holm  
Direktør

### Bestyrelse

Bettina Duelund Pedersen  
Formand

Johan Eske Hansen Dahl

Jesper André Konradsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet Bellishus

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Bellishus for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 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 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 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 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.

## 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 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.
- 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.

København, den 10. februar 2022

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke  
statsautoriseret revisor  
mne42871

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsanpartsselskabet Bellishus c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5, 1. 1613 København V
	CVR-nr.: 20 01 23 15
	Stiftet: 19. november 1984
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Bettina Duelund Pedersen, Formand Johan Eske Hansen Dahl Jesper André Konradsen
<b>Direktion</b>	Per Knud Holm, Direktør
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje og administrere ejendommen matr.nr. 26 c af Valby, beliggende Brøndkærvej 8-10, 2500 Valby, herunder foretage de i anpartshavernes interesse fornødne vedligeholdelsesarbejder, omprioritering mv.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 668.236 kr. mod 800.733 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 50.311 kr. mod 1.919.573 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har efter regnskabsårets afslutning ikke været begivenheder der påvirker selskabets økonomiske situation.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Nettoomsætning	668.236	800.733
Andre eksterne omkostninger	-528.254	-571.541
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.300.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>139.982</b>	<b>2.529.192</b>
1 Personaleomkostninger	-31.100	-30.958
<b>Driftsresultat</b>	<b>108.882</b>	<b>2.498.234</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-44.381	-40.079
<b>Resultat før skat</b>	<b>64.501</b>	<b>2.458.155</b>
3 Skat af årets resultat	-14.190	-538.582
<b>Årets resultat</b>	<b>50.311</b>	<b>1.919.573</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	50.311	1.919.573
<b>Disponeret i alt</b>	<b>50.311</b>	<b>1.919.573</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	<u>20.500.000</u>	<u>20.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.500.000</u>	<u>20.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.500.000</u></b>	<b><u>20.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	8.149	26.822
Periodeafgrænsningsposter	<u>74.851</u>	<u>65.257</u>
Tilgodehavender i alt	<u>83.000</u>	<u>92.079</u>
Likvide beholdninger	<u>520.317</u>	<u>630.084</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>603.317</u></b>	<b><u>722.163</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.103.317</u></b>	<b><u>21.222.163</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		2021	2020
Note		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	15.463.102	15.412.792
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.588.102</b>	<b>15.537.792</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
6	Hensættelser til udskudt skat	3.714.634	3.714.634
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.714.634</b>	<b>3.714.634</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.521.488	1.612.024
	Deposita	74.640	73.065
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.596.128	1.685.089
	Kortfristet del af langfristet gæld	90.536	89.074
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.835	109.201
	Selskabsskat	46.972	62.766
	Anden gæld	37.110	23.607
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	204.453	284.648
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.800.581</b>	<b>1.969.737</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.103.317</b>	<b>21.222.163</b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	15.412.791	15.537.791
Årets overførte overskud eller underskud	0	50.311	50.311
	<b>125.000</b>	<b>15.463.102</b>	<b>15.588.102</b>

## Noter

---

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	31.100	30.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>958</u>
	<b><u>31.100</u></b>	<b><u>30.958</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>1</u>
 <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>44.381</u>	<u>40.079</u>
	<b><u>44.381</u></b>	<b><u>40.079</u></b>
 <b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	14.190	34.782
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>503.800</u>
	<b><u>14.190</u></b>	<b><u>538.582</u></b>

## Noter

	30/9 2021 kr.	30/9 2020 kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2020	1.843.388	1.843.388
<b>Kostpris 30. september 2021</b>	<b>1.843.388</b>	<b>1.843.388</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2020	18.656.612	16.356.612
Årets regulering til dagsværdi	0	2.300.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2021</b>	<b>18.656.612</b>	<b>18.656.612</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b>20.500.000</b>	<b>20.500.000</b>

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsats har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2020	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Virksomhedskapitalen består af 20 stk. anparter á 6.250 kr.

## Noter

---

	30/9 2021 kr.	30/9 2020 kr.
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2020	3.714.634	3.210.834
Udskudt skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>503.800</u>
	<b><u>3.714.634</u></b>	<b><u>3.714.634</u></b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	<u>3.714.634</u>	<u>3.714.634</u>
	<b><u>3.714.634</u></b>	<b><u>3.714.634</u></b>

## Noter

	30/9 2021 kr.	30/9 2020 kr.
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.612.024	1.701.098
Heraf forfalder inden for 1 år	-90.536	-89.074
	<b>1.521.488</b>	<b>1.612.024</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.144.228	1.240.895

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.612 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 20.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 60 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 9. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

I henhold til vedtægternes §§ 5 og 26 samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2, litra B, foreslår bestyrelsen, at der i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil blive godkendt en pris ved salg af lejligheder, svarende til 134,47 kr. x indskuddet (sidste år 134,47 kr.) svarende til 16.808.842 kr. for selskabet som helhed (sidste år 16.808.842 kr.).

Værdien af anparterne er jf. lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra B, opgjort med udgangspunkt i den offentlige kontante ejendomsvurdering af ejendommen. Ved beregning af anparternes værdi er hensættelsen til udskudt skat ikke medtaget, idet der ikke skal beregnes udskudt skat af ejendommen i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5.

Bestyrelsens forslag til anpartskronen kan beregnes således:

Egenkapital ifølge årsregnskab med udskudt skat af ejendom	19.302.736
- kursregulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-16.245
- reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen mv.	-2.477.649
<b>Reguleret egenkapital pr. 30. september 2021</b>	<b>16.808.842</b>



## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

Den maksimale værdi pr. anpartskrone kan opgøres således:

16.808.842 kr. / 125.000 kr. = 134,47 kr. pr. anpartskrone.

For tiden efter statusdagen godkendes ingen prisstigninger.

Ejendomsselskabet har indhentet en valuarvurdering den 17. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2020 var 20.500.000 kr. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020 og valuarvurderingen kan således bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil selskabet den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af anpartsværdier.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Bellishus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kurstab vedrørende finansielle aktiver, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige netto-pengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acon-toskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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