

# Heimstaden Residential IV P/S

c/o Heimstaden Denmark A/S, Sankt Petri Passage 5, 3. th., 1165 København K

CVR nr. 27 67 58 08

## Årsrapport for 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2023

Dirigent:

---

Michael Byrgesen Hansen

**Indholdsfortegnelse**

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	1
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Residential IV P/S for 1. januar - 31. december 2022.

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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. juni 2023

### Direktion:

---

Michael Byrgesen Hansen  
Direktør

### Bestyrelse:

---

Henrik Lildballe  
Formand

---

Michael Byrgesen Hansen

---

Tina Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Heimstaden Residential IV P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Residential IV P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

---

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

København, den 16. juni 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
mne24830

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Heimstaden Residential IV P/S c/o Heimstaden Denmark A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 27 67 58 08 Stiftet: 3. marts 2004 Hjemsted: København K Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Lildballe, Formand Michael Byrgesen Hansen Tina Hansen
<b>Direktion</b>	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat udgør -58.690 t.kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, der har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## Resultatopgørelsen for 1. januar - 31. december

---

Noter	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	38.041.701	36.702.679
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-16.815
Realiseret tab/gevinst ved salg	490.988	0
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-91.300.238	151.255.213
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-52.767.549</b>	<b>187.941.077</b>
3 Øvrige finansielle indtægter	698.701	3.337
4 Øvrige finansielle omkostninger	-6.620.866	-3.456.756
<b>Resultat før skat</b>	<b>-58.689.714</b>	<b>184.487.658</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-58.689.714</b>	<b>184.487.658</b>



**Balancen 31. december**

<b>Aktiver</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Note</b>		kr.	kr.
	<b>Anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	1.245.693.149	1.339.402.750
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.445	50.445
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.245.743.594</u>	<u>1.339.453.195</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.245.743.594</u></b>	<b><u>1.339.453.195</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	6.958	304.283
	Andre tilgodehavender	199.678	83.664
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>153.965.784</u>	<u>122.477.049</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>154.172.420</u>	<u>122.864.996</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>154.172.420</u></b>	<b><u>122.864.996</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.399.916.014</u></b>	<b><u>1.462.318.191</u></b>

**Balancen 31. december**

<b>Passiver</b>			
<b>Note</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
		kr.	kr.
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	50.000.000	50.000.000
	Overført resultat	625.642.012	684.331.726
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>675.642.012</b>	<b>734.331.726</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
5	Andre hensatte forpligtelser	3.450.583	3.679.490
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.450.583</b>	<b>3.679.490</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	Gæld til realkreditinstitutter	696.888.634	699.474.061
	Deposita og forudbetalt leje	19.920.179	19.859.750
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	716.808.813	719.333.811
	Kortfristet del af langfristede gæld	1.317.200	3.540.181
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	126.145	634.833
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.112.875	295.284
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.036	0
	Anden gæld	454.350	502.866
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.014.606	4.973.164
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>720.823.419</b>	<b>724.306.975</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.399.916.014</b>	<b>1.462.318.191</b>
1	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
7	<b>Personaleomkostninger</b>		
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Nærtstående parter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000.000	684.331.726	734.331.726
Overført resultat	<u>0</u>	<u>-58.689.714</u>	<u>-58.689.714</u>
Egenkapital pr. 31. december 2022	<u>50.000.000</u>	<u>625.642.012</u>	<u>675.642.012</u>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Forslag til resultatdisponering</b>		
Overføres til overført resultat	-58.689.714	184.487.658
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-58.689.714</b>	<b>184.487.658</b>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	787.728.605	786.340.262
Tilgang i årets løb	1.483.420	1.388.343
Afgang i årets løb	-3.892.782	0
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>785.319.243</b>	<b>787.728.605</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	551.674.144	400.418.932
Årets regulering til dagsværdi	-91.300.238	151.255.213
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>460.373.906</b>	<b>551.674.145</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>1.245.693.149</b>	<b>1.339.402.750</b>

### Værdiansættelsesmetode og -teknikker

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra syv af ejendommene i et "buy and hold" scenarie, og for en enkelt ejendom i et "divestment" scenarie.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10-20 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Effekten af den økonomiske udvikling, herunder stigende inflation og renteniveau er indregnet i de anvendte væsentlige forudsætninger til brug for opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene. Den økonomiske udvikling, usikkerheden om den fremtidige udvikling, samt den generelle nedgang i transaktionsaktivitet på tværs af markedet har påvirket afkastkravene for investeringsejendomme og dermed værdiansættelsen af investeringsejendomme.

### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkrav, bolig	3,60% - 4,45%
Afkastkrav, erhverv	5,50% - 6,00%
Inflation	2,00%
Tomgangsprocent, bolig	0,00%
Tomgangsprocent, erhverv	0,00%
Beliggenhed	Kgs. Lyngby, København, Aarhus, Vejle, Ballerup og Frederiksberg

Der anvendes uafhængig vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdierne.

**Noter (fortsat)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>3 Øvrige finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	17.922	3.337
Renter, tilknyttede virksomheder	<u>680.779</u>	<u>0</u>
	<b><u>698.701</u></b>	<b><u>3.337</u></b>
<b>4 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	-6.620.866	-3.123.922
Renter, tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>-332.834</u>
	<b><u>-6.620.866</u></b>	<b><u>-3.456.756</u></b>
<b>5 Andre hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser	<u>3.450.583</u>	<u>3.679.490</u>
	<b><u>3.450.583</u></b>	<b><u>3.679.490</u></b>
Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse jf. Lejeloven § 22.		
<b>6 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	698.205.834	703.014.242
Heraf forfalder indenfor 1 år	<u>-1.317.200</u>	<u>-3.540.181</u>
<b>Langfristet andel af gæld</b>	<b><u>696.888.634</u></b>	<b><u>699.474.061</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>689.356.842</u>	<u>11.863.053</u>

**7 Personalemkostninger**  
Selskabet har ingen ansatte.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 698.206 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.245.693 t.kr.

Selskabet indestår yderligere personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for en række tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.

**9 Nærtstående parter**  
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Heimstaden Bostad AB, Malmö, Sverige. Dette er den mindste koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.heimstadenbostad.com](http://www.heimstadenbostad.com)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapport for Heimstaden Residential IV P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

#### Sammendrag til bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste bruttotab.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode som huslejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat indregnes ikke i selskabets årsrapport idet selskabet er transparent i skattemæssig henseende. Skattebyrden påhviler således selskabets ejere.

### Balancen

#### 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.

Værdireguleringer af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Cashpool

Bankkonti, der indgår i cash-pool, anses ikke som være likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og/eller gæld til tilknyttede virksomheder.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forpligtelse til indvendig vedligeholdelse svarende til summen af lejernes saldi på de individuelle vedligeholdelseskonti jf. LL §22

#### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter modtagne forudbetalinger fra kunder, leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealisationsværdi.