



## Det Frederiksbergske Ejendoms- Societet A/S

Skovbakken 74  
3520 Farum  
CVR-nr. 29919267

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.06.2024

---

**Christoffer Tais Eklund**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet A/S  
Skovbakken 74  
3520 Farum

CVR-nr.: 29919267

Hjemsted: Furesø

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Christoffer Tais Eklund, formand  
Peter Reedtz  
Eva Werner

## Direktion

Eva Werner, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Furesø, den 26.06.2024

## Direktion

**Eva Werner**  
direktør

## Bestyrelse

**Christoffer Tais Eklund**  
formand

**Peter Reedtz**

**Eva Werner**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Furesø, den 26.06.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Thomas Frommelt Hertz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31543

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er eje og administration af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3.518 t.kr. mod et overskud på 2.342 t.kr. i 2022.

Resultatet vurderes tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 200 mio. kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 17 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 6.

Selskabet har endvidere investeringer i unoterede virksomheder. Disse er i årsrapporten præsenteret under andre værdipapirer og kapitalandele (finansielt anlægsaktiv). Da der ikke er et aktivt marked for handel af disse, foreligger der en naturlig usikkerhed om værdien heraf. Måling af de pågældende investeringer sker til dagsværdi, som er baseret på en individuel vurdering af den enkelte investering.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(419.100)</b>	<b>2.479.954</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	15.000.000
Personaleomkostninger	2	(484.552)	(428.694)
Andre driftsomkostninger		(1.136.327)	(1.366.390)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.039.979)</b>	<b>15.684.870</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(36.355)	(24.238)
Andre finansielle indtægter	3	11.124.982	3.447.151
Andre finansielle omkostninger	4	(3.890.928)	(16.367.586)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.157.720</b>	<b>2.740.197</b>
Skat af årets resultat	5	(1.639.276)	(397.725)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.518.444</b>	<b>2.342.472</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.518.444	2.342.472
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.518.444</b>	<b>2.342.472</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		200.000.000	200.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		180.488	216.843
Andre værdipapirer og kapitalandele		22.044.863	23.216.574
Andre tilgodehavender		39.450	39.450
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>22.264.801</b>	<b>23.472.867</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>222.264.801</b>	<b>223.472.867</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.536	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.475.068	24.677.129
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		163.609	0
Andre tilgodehavender		230.987	295.471
Afledte finansielle instrumenter	8	96.270	842.717
Tilgodehavende skat		175.554	499.035
Periodeafgrænsningsposter		897	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.143.921</b>	<b>26.314.352</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		85.929.243	69.691.179
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>85.929.243</b>	<b>69.691.179</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.374.810</b>	<b>19.248.399</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>119.447.974</b>	<b>115.253.930</b>
<b>Aktiver</b>		<b>341.712.775</b>	<b>338.726.797</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	9	1.500.000	1.500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		75.091	657.319
Overført overskud eller underskud		238.058.959	234.572.666
<b>Egenkapital</b>		<b>239.634.050</b>	<b>236.729.985</b>
Udskudt skat		22.220.636	20.581.360
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>22.220.636</b>	<b>20.581.360</b>
Gæld til realkreditinstitutter		56.091.057	58.829.211
Deposita		12.494	2.591.042
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>56.103.551</b>	<b>61.420.253</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	9.232.002	6.477.143
Modtagne forudbetalinger fra kunder		308.560	71.748
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.756.722	7.353.193
Anden gæld		5.457.254	6.093.115
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.754.538</b>	<b>19.995.199</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>79.858.089</b>	<b>81.415.452</b>
<b>Passiver</b>		<b>341.712.775</b>	<b>338.726.797</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.500.000	657.319	234.572.666	236.729.985
Valutakursreguleringer	0	0	(32.151)	(32.151)
Værdireguleringer	0	(746.447)	0	(746.447)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	164.219	0	164.219
Årets resultat	0	0	3.518.444	3.518.444
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>75.091</b>	<b>238.058.959</b>	<b>239.634.050</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har investeringer i unoterede virksomheder. Disse er i årsrapporten præsenteret under andre værdipapirer og kapitalandele (finansielt anlægsaktiv). Da der ikke er et aktivt marked for handel af disse, foreligger der en naturlig usikkerhed om værdien heraf.

Måling af de pågældende investeringer sker til dagsværdi, som er baseret på en individuel vurdering af den enkelte investering.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	480.000	424.000
Andre omkostninger til social sikring	4.552	4.694
	<b>484.552</b>	<b>428.694</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	552.411	523.073
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	76.961	0
Renteindtægter i øvrigt	105.619	24.120
Dagsværdireguleringer	8.911.793	279.380
Øvrige finansielle indtægter	1.478.198	2.620.578
	<b>11.124.982</b>	<b>3.447.151</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	2.427.741	658.434
Dagsværdireguleringer	1.285.604	14.378.382
Øvrige finansielle omkostninger	177.583	1.330.770
	<b>3.890.928</b>	<b>16.367.586</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	1.639.276	404.511
Regulering vedrørende tidligere år	0	(6.786)
	<b>1.639.276</b>	<b>397.725</b>

## 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	142.477.035
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>142.477.035</b>
Opskrivninger primo	57.522.965
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>57.522.965</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>200.000.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 6 butik-, kontor-, industri- og logistikejendomme.

Investeringsejendomme er værdiansat på basis af en afkastbaseret model. Der er anvendt afkast på 3,9% - 8,5% for investeringsejendommene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 17 mio. kr.

Ejendommene er beliggende i Esbjerg, Kolding, Tilst, København, Søborg og Århus

## 7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	137.713	21.163.439	39.450
Tilgange	0	7.659.692	0
Afgange	0	(8.467.583)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>137.713</b>	<b>20.355.548</b>	<b>39.450</b>
Opskrivninger primo	79.130	2.053.135	0
Valutakursreguleringer	0	(32.151)	0
Andel af årets resultat	(36.355)	0	0
Dagsværdireguleringer	0	1.071.950	0
Andre reguleringer	0	(1.422.062)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	18.443	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>42.775</b>	<b>1.689.315</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>180.488</b>	<b>22.044.863</b>	<b>39.450</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
K.W. Leasing ApS	Furesø	ApS	100,00	180.488	(36.355)

<b>Kapitalandele i kommanditselskaber</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>
PMM Global V Feeder I K/S	København	K/S
Vækst Partner Kapital Fond II K/S	Skanderborg	K/S
Advantage PE 2020 B K/S	København	K/S
byFounders VC Feeder Fund II K/S	København	K/S
Den Sociale Kapitalfond Effekt I K/S	København	K/S
Private Debt III LGT K/S	København	K/S
Capital four - Private Debt IV Fund	København	K/S

### 8 Afledte finansielle instrumenter

Til sikring af selskabets variabelt forrentede realkreditgæld er der indgået en renteswapaftale, der udløber d. 30. september 2026 og d. 30. december 2026. Hovedstolen i renteswapaftalen udgør i alt 37.000 t.kr. og sikrer en rente på 1,86 - 3,47%. Pr. 31. december 2023 er renteswapaftalens dagsværdi opgjort til en positiv værdi på 96 t.kr., der er indregnet som tilgodehavende i balancen med modpost på egenkapitalen under reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter.

Dagsværdien af renteswapaftalen er opgjort som nutidsværdien af de fremtidige forventede nettopengestrømme i henhold til aftalen, baseret på den aftalte faste rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen, tilbagediskonteret til 31. december 2023 ved anvendelse af en risikofri rente. Denne opgjorte værdi er ikke korrigeret for selskabets egen kreditrisiko, da effekten er vurderet at være uvæsentlig.

### 9 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
Ordinære aktier	1.500	1000	1.500.000
	<b>1.500</b>		<b>1.500.000</b>

### 10 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.355.798	4.007.275	56.091.057
Deposita	5.876.204	2.469.868	12.494
	<b>9.232.002</b>	<b>6.477.143</b>	<b>56.103.551</b>

## 11 Dagsværdioplysninger

	<b>Børsnoterede Værdipapirer kr.</b>	<b>Afledte finansielle instrumenter kr.</b>	<b>investerings- ejendomme kr.</b>	<b>Unoterede investerings- selskaber kr.</b>
Dagsværdi ultimo	79.828.484	96.270	200.000.000	22.044.863
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	8.911.794	0	0	(350.112)
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	(582.228)	0	0

## 12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Eva Werner Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har forpligtet sig til på anfordring, at tilføre selskabskapital til investeringsselskaber indregnet under andre værdipapirer og kapitalandele. Forpligtelsen andrager i alt 20,8 mio. kr.

## 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve nom. 8,6 mio. kr. i ejendomme samt bankindestående på 173 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 200 mio. 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rente korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet.. 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 dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.



Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i reserve for valutakursreguleringer under egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

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

### Nettoomsætning

Lejeindtægter eksklusive moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører

### 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

### Personaleomkostninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle indtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle forpligtelser 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

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.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelssummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.