



## Det Frederiksborgske Ejendoms- Societet A/S

Skovbakken 74  
3520 Farum  
CVR-nr. 29919267

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.06.2023

---

**Christoffer Tais Eklund**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	18

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Det Frederiksborgske Ejendoms-Societet A/S

Skovbakken 74

3520 Farum

CVR-nr.: 29919267

Hjemsted: Furesø

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## 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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 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.

Furesø, den 21.06.2023

## Direktion

**Eva Werner**

direktør

## Bestyrelse

**Christoffer Tais Eklund**

formand

**Peter Reedtz**

**Eva Werner**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Det Frederiksbergke Ejendoms-Societet A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 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 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 revisorers 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 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 21.06.2023

**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 2.342 t.kr. mod et overskud på 11.720 t.kr. i 2021.

Resultatet vurderes tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 200,0 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 17,8 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.479.955</b>	<b>3.383.073</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		15.000.000	6.625.111
Personaleomkostninger	2	(428.694)	(357.082)
Andre driftsomkostninger		(1.366.390)	(1.965.519)
<b>Driftsresultat</b>		<b>15.684.871</b>	<b>7.685.583</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(24.238)	(36.733)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		279.380	2.276.506
Andre finansielle indtægter	3	3.167.770	8.148.829
Andre finansielle omkostninger	4	(16.367.586)	(3.780.989)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.740.197</b>	<b>14.293.196</b>
Skat af årets resultat	5	(397.725)	(2.573.303)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.342.472</b>	<b>11.719.893</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.342.472	11.719.893
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.342.472</b>	<b>11.719.893</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		200.000.000	185.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>200.000.000</b>	<b>185.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		216.843	241.081
Andre værdipapirer og kapitalandele		23.216.574	15.199.108
Andre tilgodehavender		39.450	39.450
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>23.472.867</b>	<b>15.479.639</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>223.472.867</b>	<b>200.479.639</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.761
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.677.129	23.609.565
Andre tilgodehavender		295.471	546.948
Afledte finansielle instrumenter	8	842.717	0
Tilgodehavende skat		499.035	0
Periodeafgrænsningsposter		0	2.655
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.314.352</b>	<b>24.163.929</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		69.691.179	87.514.128
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>69.691.179</b>	<b>87.514.128</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.248.399</b>	<b>17.613.675</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>115.253.930</b>	<b>129.291.732</b>
<b>Aktiver</b>		<b>338.726.797</b>	<b>329.771.371</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	9	1.500.000	1.500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		657.319	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	16.081
Overført overskud eller underskud		234.572.666	225.568.291
<b>Egenkapital</b>		<b>236.729.985</b>	<b>227.084.372</b>
Udskudt skat		20.581.360	20.176.849
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>20.581.360</b>	<b>20.176.849</b>
Gæld til realkreditinstitutter		58.829.211	50.734.714
Anden gæld	10	2.591.042	9.288.150
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>61.420.253</b>	<b>60.022.864</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11	6.477.143	5.528.745
Modtagne forudbetalinger fra kunder		71.748	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.353.193	5.527.126
Skyldig skat		0	4.787.778
Anden gæld		6.093.115	6.643.637
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.995.199</b>	<b>22.487.286</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>81.415.452</b>	<b>82.510.150</b>
<b>Passiver</b>		<b>338.726.797</b>	<b>329.771.371</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.500.000	0	16.081	225.568.291	227.084.372
Valutakursreguleringer	0	0	0	68.933	68.933
Værdireguleringer	0	842.717	0	0	842.717
Øvrige egenkapitalposter	0	0	0	6.576.889	6.576.889
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(185.398)	0	0	(185.398)
Årets resultat	0	0	(16.081)	2.358.553	2.342.472
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>657.319</b>	<b>0</b>	<b>234.572.666</b>	<b>236.729.985</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>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	424.000	352.500
Andre omkostninger til social sikring	4.694	4.582
	<b>428.694</b>	<b>357.082</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	523.073	323.484
Renteindtægter i øvrigt	24.120	65.280
Dagsværdireguleringer	0	6.842.605
Øvrige finansielle indtægter	2.620.577	917.460
	<b>3.167.770</b>	<b>8.148.829</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	658.434	1.727.873
Dagsværdireguleringer	14.378.382	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.330.770	2.053.116
	<b>16.367.586</b>	<b>3.780.989</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	0	4.950.662
Ændring af udskudt skat	404.511	(2.377.359)
Regulering vedrørende tidligere år	(6.786)	0
	<b>397.725</b>	<b>2.573.303</b>

## 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	142.477.035
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>142.477.035</b>
Opskrivninger primo	42.522.965
Årets opskrivninger	15.000.000
<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 3,6% - 8,3% for investeringsejendommene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 17.745 t.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	225.000	12.956.676	39.450
Tilgange	0	11.253.676	0
Afgange	0	(3.046.913)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>225.000</b>	<b>21.163.439</b>	<b>39.450</b>
Opskrivninger primo	16.081	2.242.432	0
Valutakursreguleringer	0	68.933	0
Overførsler	8.157	0	0
Andel af årets resultat	(24.238)	0	0
Dagsværdireguleringer	0	248.878	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(507.108)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.053.135</b>	<b>0</b>
Overførsler	(8.157)	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(8.157)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>216.843</b>	<b>23.216.574</b>	<b>39.450</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
K.W. Leasing ApS	Furesø	ApS	100	216.843	(24.238)

Kapitalandele i kommanditselskaber	Hjemsted	Retsform
PMM Global V Feeder I K/S	København	K/S
Vækst Partner Kapital fond II K/S	Skanderborg	K/S
Capital Dynamics S.C.A Mid-Market Direct V	Luxembourg	
Advantage PE 2020 B K/S	København	K/S
byFounders VC Feeder Fund II K/S	København	K/S
Advantage PE 2021 A 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	

## 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 2022 er renteswapaftalens dagsværdi opgjort til en positiv værdi på 843 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 2022 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

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

## 10 Anden gæld (langfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Afledte finansielle instrumenter	0	5.117.417
Anden gæld i øvrigt	2.591.042	4.170.733
	<b>2.591.042</b>	<b>9.288.150</b>

## 11 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	4.007.275	3.772.678	58.829.211	43.970.503
Anden gæld	2.469.868	1.756.067	2.591.042	0
	<b>6.477.143</b>	<b>5.528.745</b>	<b>61.420.253</b>	<b>43.970.503</b>

## 12 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapirer kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.	Unoterede investerings-ejendomme kr.	Unoterede investerings-selskaber kr.
Dagsværdi ultimo	69.691.179	842.717	200.000.000	23.312.436
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(14.378.382)	0	15.000.000	317.811
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	0	7.234.208	0	0

## 13 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Eva Werner Holding ApS som administrationselskab. 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 27.285 t.kr.

#### **14 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 170 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 200.000 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.

## 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.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af dagsværdiregulering af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### 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 disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 udgangs-punkt 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.