



## AKF 16 ApS

Bispevej 2  
2400 København NV  
CVR-nr. 37824844

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2022

---

**Ann-Sofie Østberg Bjergby**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

AKF 16 ApS

Bispevej 2

2400 København NV

CVR-nr.: 37824844

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Ino Abraham Dimsits, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for AKF 16 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.06.2022

**Direktion**

**Ino Abraham Dimsits**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i AKF 16 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AKF 16 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 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 28.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacques Peronard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16613

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle, udleje og drive fast ejendom og anden hermed forbundet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør i 2021 et overskud på 10.595 t.kr. mod et overskud i 2020 på 735 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendommene på 7.272 t.kr. Driftsresultatet er for selskabet således positivt før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og skatteeffekt heraf.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 259,9 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,50%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 27,7 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		18.500.156	3.515.840
Andre eksterne omkostninger		(1.578.190)	(585.788)
Ejendomsomkostninger		(7.584.542)	(1.081.314)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>9.337.424</b>	<b>1.848.738</b>
Personaleomkostninger	1	(1.689.041)	(1.021.815)
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.648.383</b>	<b>826.923</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.308.392	196.654
Andre finansielle indtægter	2	38.866	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.189.860)	0
Andre finansielle omkostninger		(1.098.859)	(658.127)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>6.706.922</b>	<b>365.450</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.272.443	577.228
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.979.365</b>	<b>942.678</b>
Skat af årets resultat	3	(3.383.903)	(207.507)
<b>Årets resultat</b>		<b>10.595.462</b>	<b>735.171</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		10.595.462	735.171
<b>Resultatdisponering</b>		<b>10.595.462</b>	<b>735.171</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		259.880.000	67.950.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>259.880.000</b>	<b>67.950.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>259.880.000</b>	<b>67.950.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		503.185	93.661
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		59.039.199	7.557.133
Andre tilgodehavender		285.097	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	11.343
<b>Tilgodehavender</b>		<b>59.827.481</b>	<b>7.662.137</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.946.469</b>	<b>189.195</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>63.773.950</b>	<b>7.851.332</b>
<b>Aktiver</b>		<b>323.653.950</b>	<b>75.801.332</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		100.000	50.000
Overført overskud eller underskud		82.070.633	27.650.573
<b>Egenkapital</b>		<b>82.170.633</b>	<b>27.700.573</b>
Udskudt skat	5	24.350.823	5.380.958
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>24.350.823</b>	<b>5.380.958</b>
Gæld til realkreditinstitutter		165.247.714	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>165.247.714</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.780.595	0
Bankgæld		0	40.980.000
Deposita		3.671.382	631.783
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.391.900	418.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser		362.903	102.992
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.017.131	87.681
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.278.479	0
Anden gæld		1.339.360	498.513
Periodeafgrænsningsposter		43.030	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>51.884.780</b>	<b>42.719.801</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>217.132.494</b>	<b>42.719.801</b>
<b>Passiver</b>		<b>323.653.950</b>	<b>75.801.332</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	27.650.573	27.700.573
Kapitalforhøjelse	50.000	43.824.598	43.874.598
Årets resultat	0	10.595.462	10.595.462
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>82.070.633</b>	<b>82.170.633</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	1.503.701	917.851
Pensioner	161.567	97.132
Andre omkostninger til social sikring	10.228	5.178
Andre personaleomkostninger	13.545	1.654
	<b>1.689.041</b>	<b>1.021.815</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	2

## 2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Øvrige finansielle indtægter	38.866	0
	<b>38.866</b>	<b>0</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	1.278.479	(11.343)
Ændring af udskudt skat	1.796.980	218.850
Regulering vedrørende tidligere år	308.444	0
	<b>3.383.903</b>	<b>207.507</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	44.493.496
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	129.555.974
Tilgange	3.548.154
Afgange	(1.910.597)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>175.687.027</b>
Dagsværdireguleringer primo	23.456.504
Årets dagsværdireguleringer	60.736.469
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>84.192.973</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>259.880.000</b>

Årets dagsværdireguleringer på i alt 60.736.469 kr., består af tilgang ved fusion på 53.464.026 kr., mens den resterende andel på 7.272.443 kr. er årets dagsværdiregulering.

Selskabets investeringsejendomme består af:

En erhvervsejendom bestående af kontor med tilhørende lager på i alt 1.890 m<sup>2</sup> i Birkerød.

En ejendom delvist bestående af bolig og detailbutik på i alt hhv. 888 m<sup>2</sup> bolig og 183 m<sup>2</sup> detailbutik beliggende i København NV.

En ejendom delvist bestående af bolig og detailbutik på i alt hhv. 760 m<sup>2</sup> bolig og 154 m<sup>2</sup> detailbutik og lager beliggende i København N.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af dels den afkastbaserede metode samt DCF-metoden.

Afkastbaseret metode:

Tre af ejendommene er værdiansat ved den afkastbaserede metode. Der er anvendt følgende forudsætninger i værdiansættelserne:

For ejendommene er der anvendt et afkastkrav på mellem 3,76% og 6,75% (7,00% i 2020). En forøgelse i afkastkravet med 0,50%-point vil reducere dagsværdien for ejendommene med 3.543 t.kr. og 1.050 t.kr. Ejendommene er værdiansat til 29.188 kr./m<sup>2</sup> og 7.527 kr./m<sup>2</sup>.

Den regnskabsmæssige værdi ultimo for investeringsejendomme, værdiansat med den afkastbaserede metode, udgør 81.950 t.kr.

DCF-metode

To af ejendommene er værdiansat ved DCF-metoden. Der er anvendt følgende forudsætninger i værdiansættelsen:

For ejendommen beliggende i København N, er der anvendt en diskonteringsfaktor på 5,61% (inkl. 2% forventet inflation) (5,93% i 2020). En forøgelse i diskonteringsfaktoren med 0,50%-point vil reducere dagsværdien for ejendommen med 3,925 mio. kr. Ejendommen er værdiansat til 37.199 kr./m<sup>2</sup>.

For ejendommen beliggende i København NV er der anvendt et afkastkrav på 5,50% (inkl. 2% forventet inflation) (5,77% i 2020). En forøgelse i afkastkravet med 0,50%-point vil reducere dagsværdien for ejendommen med 19,2 mio. kr. Ejendommen værdiansat til 33.356 kr./m<sup>2</sup>.

Den regnskabsmæssige værdi ultimo for investeringsejendomme, værdiansat med DCF-metoden, udgør 177.930 t.kr.

## 5 Udskudt skat

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Materielle aktiver	24.345.332	5.381.050
Forpligtelser	102.877	0
Fremførbare skattemæssige underskud	(97.386)	(92)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>24.350.823</b>	<b>5.380.958</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.780.595	165.247.714	158.114.692
	<b>1.780.595</b>	<b>165.247.714</b>	<b>158.114.692</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 40.393 t.kr. samt ejerpantebrev nom. 400 t.kr. i ejendommen og skadeløsbreve nom. 22.500 t.kr. Samlet sikkerhedsstillelse udgør nom. 63.293 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 259.880 t.kr.

## 9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
AKF Holding A/S, København

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

## Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter 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 eksterne omkostninger

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



**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

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

**Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle indtægter**

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

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger til bankgæld.

**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 moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsjendomme**

To ejendomme er indregnet ved afkastbaseret metode mens én ejendom er indregnet ved DCF-metoden.

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

Investeringsjendomme 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 DCF-modellen 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.

Beregninger baseres på de forventede pengestrømme som fastsættes med udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive 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 inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### **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 lejere omfatter beløb, der er modtaget fra lejere forud for leveringstidspunktet.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.