

# Heimstaden Hostrups Have ApS

Sankt Petri Passage 5, 3. th., 1165 København K

CVR-nr. 38 48 95 34

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2020.

---

Michael Byrgesen Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Heimstaden Hostrups Have ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. juni 2020

### Direktion

Michael Byrgesen Hansen

### Bestyrelse

Helge Krogsbøl  
Formand

Henrik Lildballe

Michael Byrgesen Hansen

### Til kapitalejeren i Heimstaden Hostrups Have ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Hostrups Have ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 8. juni 2020

### **Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsaut. revisor  
mne24830

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Heimstaden Hostrups Have ApS Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 38 48 95 34
	Stiftet: 9. marts 2017
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Helge Krogsbøl, Formand Henrik Lildballe Michael Byrgesen Hansen
<b>Direktion</b>	Michael Byrgesen Hansen
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## Hovedtal og nøgletal

---

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>			
Bruttofortjeneste	30.233	26.389	9.265
Finansielle poster, netto	-4.335	-4.710	-1.513
Årets resultat	31.539	132.916	95.357
<b>Balance:</b>			
Balancesum	2.092.082	1.976.781	1.821.359
Investeringer i materielle anlægsaktiver	100.501	7.365	1.689.736
Egenkapital	1.009.602	978.063	845.147
<b>Nøgletal i %:</b>			
Likviditetsgrad	18,2	123,0	-
Soliditetsgrad	48,3	49,5	46,4
Egenkapitalforrentning	3,2	14,6	22,6

Hoved- og nøgletal er beregnet som angivet nedenfor.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

<b>Likviditetsgrad</b>	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## 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.

### Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed med indregning og måling ud over hvad der på naturligvis følger af skønnede dagsværdimålinger af investeringsejendomme. Der henvises til omtale heraf i note 3 i årsregnskabet under overskriften "Væsentlige regnskabsmæssige skøn".

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 30.233 t.kr. mod 26.389 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 31.539 t.kr. mod 132.916 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Særlige risici

#### *Driftsmæssige risici*

Selskabet er eksponeret overfor den generelle udvikling på ejendomsmarkedet. Værdiændringer på investeringsejendomme påvirker selskabets resultat og egenkapital.

#### *Finansielle risici*

Selskabet er yderligere eksponeret overfor udviklingen på rentemarkedet. Stigninger og fald i renteniveau påvirker resultat, pengestrømme og egenkapital.

### Miljøforhold

Selskabets risiko vedrørende miljøforhold består primært i, at der kan konstateres foruregning på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, som kan medføre udgifter eller ulemper for selskabet eller påvirke ejendommens værdi. De nuværende kunder i selskabets ejendomme driver virksomhed, som selskabet bekendt ikke indebærer nærliggende risiko som miljøforurening.

### Den forventede udvikling

Der forventes positive driftsresultater og positive værdiregulering af investeringsejendomme for regnskabsåret 2020.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>30.233.427</b>	<b>26.389.161</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	14.508.742	148.725.997
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>44.742.169</b>	<b>175.115.158</b>
Andre finansielle indtægter	46.158	37.504
Øvrige finansielle omkostninger	-4.381.030	-4.747.885
<b>Resultat før skat</b>	<b>40.407.297</b>	<b>170.404.777</b>
2 Skat af årets resultat	-8.868.004	-37.489.050
<b>3 Årets resultat</b>	<b>31.539.293</b>	<b>132.915.727</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>2.075.336.639</u>	<u>1.960.327.226</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.075.336.639</u>	<u>1.960.327.226</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.075.336.639</u></b>	<b><u>1.960.327.226</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende hos lejere	1.372.067	1.022.891
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	938.962
5	Andre tilgodehavender	7.950.471	8.572.842
6	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.532</u>	<u>6.757</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.336.070</u>	<u>10.541.452</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.409.711</u>	<u>5.912.157</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>16.745.781</u></b>	<b><u>16.453.609</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.092.082.420</u></b>	<b><u>1.976.780.835</u></b>

## Balance 31. december

---

Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.009.552.080	978.012.787
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.009.602.080</b>	<b>978.062.787</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7 Hensættelse til udskudt skat	62.553.374	59.975.984
8 Andre hensatte forpligtelser	5.719.967	4.223.594
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>68.273.341</b>	<b>64.199.578</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	915.698.488	919.267.784
Deposita	6.291.036	1.870.989
Langfristede gældsforpligtelser i alt	921.989.524	921.138.773
Kortfristet del af langfristet gæld	3.277.960	2.394.407
Gæld til pengeinstitutter	0	2.900.528
Modtagne forudbetalinger fra lejere	2.164.946	514.490
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.219.595	3.080.010
Gæld til tilknyttede virksomheder	58.635.174	65.739
Selskabsskat	6.312.215	4.386.978
Anden gæld	3.607.585	37.545
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	92.217.475	13.379.697
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.014.206.999</b>	<b>934.518.470</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.092.082.420</b>	<b>1.976.780.835</b>
<b>1 Personale</b>		
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11 Eventualposter</b>		
<b>12 Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	978.012.787	978.062.787
Årets overførte overskud eller underskud	0	31.539.293	31.539.293
	<b>50.000</b>	<b>1.009.552.080</b>	<b>1.009.602.080</b>

## Noter

---

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1. Personale</b>		
Selskabet har ingen ansatte.		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	6.312.216	4.386.978
Årets regulering af udskudt skat	2.577.390	33.102.072
Regulering af tidligere års skat	-21.602	0
	<u>8.868.004</u>	<u>37.489.050</u>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overføres til overført resultat	31.539.293	132.915.727
<b>Disponeret i alt</b>	<u>31.539.293</u>	<u>132.915.727</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	1.697.101.042	1.689.735.545
Tilgang i årets løb	100.500.671	7.365.497
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<u>1.797.601.713</u>	<u>1.697.101.042</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	263.226.184	114.500.186
Årets regulering til dagsværdi	14.508.742	148.725.998
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<u>277.734.926</u>	<u>263.226.184</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u>2.075.336.639</u>	<u>1.960.327.226</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er baseret på en ekstern mægleres vurdering ud fra en tilbagediskontering af de forventede fremtidige betalingsstrømme.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Diskonteringsrente: 3,99 %

Inflation: 2 %

Tomgangsprocent: 0 %

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige regnskabsmæssige skøn:

Værdiansættelse af ejendommene er baseret på et skøn og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet. Det er selskabets vurdering, at den eksterne mægleres vurdering er det bedste udtryk for ejendommens værdi pr. 31. december 2019.

### 5. Andre tilgodehavender

Indestående hos Grundejernes Investeringsfond	7.398.782	8.436.194
Øvrige tilgodehavender	551.689	136.648
	<u>7.950.471</u>	<u>8.572.842</u>

### 6. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposten består af forudbetalt ejendomsforsikring.

### 7. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	59.975.984	26.873.912
Udskudt skat af årets resultat	2.577.390	33.102.072
	<u>62.553.374</u>	<u>59.975.984</u>

## Noter

---

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
<b>8. Andre hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser 1. januar 2019	4.223.594	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	<u>1.496.373</u>	<u>4.223.594</u>
	<b><u>5.719.967</u></b>	<b><u>4.223.594</u></b>

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse jf. LL § 22.

<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	918.976.448	921.662.191
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.277.960</u>	<u>-2.394.407</u>
	<b><u>915.698.488</u></b>	<b><u>919.267.784</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>902.611.029</u>	<u>909.690.156</u>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 918.976 t.kr., er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.075.337 t.kr.

### 11. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark Ejendomme A/S, CVR-  
nr. 35852093 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige  
sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

### 12. 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).

Selskabet indgår endvidere i koncernregnskabet for Fredensborg 1994 AS, Oslo, Norge. Dette er  
den største koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed. Koncernregnskabet kan  
rekvireres på [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Heimstaden Hostrups Have ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Heimstaden AB.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, værdiregulering af investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, vedligeholdelsesomkostninger, ejendoms-skatte og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne. Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi i henhold til Årsregnskabsloven § 38, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital**

##### **Koncerntilskud**

Modtagne koncerntilskud fra virksomhedsdeltagere indregnes i særskilt post på egenkapitalen.

### 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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabskabsmæssig 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.