



**Ejendomsselskabet  
Frugtmarkedet 11 ApS**

Torveporten 41  
2500 Valby  
CVR-nr. 40994645

**Årsrapport 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.02.2022

---

**Christian Jørgensen**  
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	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Frugtmarkedet 11 ApS

Torveporten 41

2500 Valby

CVR-nr.: 40994645

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Malene Richter Christensen, formand

Christian Jørgensen

Søren Beck-Heede

Charlotte Vincents Johansen

## Direktion

Hans-Bo Hyldig, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Ejendomsselskabet Frugtmarkedet 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 07.02.2022

## Direktion

**Hans-Bo Hyldig**  
direktør

## Bestyrelse

**Malene Richter Christensen**  
formand

**Christian Jørgensen**

**Søren Beck-Heede**

**Charlotte Vincents Johansen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Frugtmarkedet 11 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frugtmarkedet 11 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 revisoreres 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 07.02.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Tim Kjær-Hansen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23295

**René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med projektering, udvikling, byggeri af selskabets ejendom med henblik på udlejning, samt al anden virksomhed, som er beslægtet hermed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 222.672 t.kr. mod et overskud i sidste regnskabsår på 105.066 t.kr.

Årets værdiregulering af ejendomme udgør 283.487 t.kr. Værdiansættelsen af ejendomme er foretaget af ledelsen med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, samt ved vurdering af sammenlignelige ejendomme. Anvendt afkastkrav er fastsat med 3,50%.

Selskabets investeringsejendomme er fortsat under opførelse, hvor der på balancetidspunktet er færdigopført 21.079m<sup>2</sup>, af det samlede budgetteret areal på 28.703m<sup>2</sup>. Ejendommen forventes endelig færdigopført februar 2022, hvor alle lejemål er udlejet.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommenes budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkrav er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale herom i regnskabets note 2.

## 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.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.016.968</b>	<b>504.199</b>
Andre finansielle indtægter	1	2.619	411
Andre finansielle omkostninger		(28.750)	0
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.990.837</b>	<b>504.610</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		283.486.596	132.105.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>285.477.433</b>	<b>132.609.610</b>
Skat af årets resultat	2	(62.805.035)	(27.543.386)
<b>Årets resultat</b>		<b>222.672.398</b>	<b>105.066.224</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	454.331
Overført resultat		222.672.398	104.611.893
<b>Resultatdisponering</b>		<b>222.672.398</b>	<b>105.066.224</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		1.061.839.261	402.016.366
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>1.061.839.261</b>	<b>402.016.366</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.061.839.261</b>	<b>402.016.366</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		116.567	85.985
Andre tilgodehavender		0	12.224
Periodeafgrænsningsposter		364.191	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>480.758</b>	<b>98.209</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.399.853</b>	<b>7.774</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.880.611</b>	<b>105.983</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.067.719.872</b>	<b>402.122.349</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(3.817.499)	0
Overført overskud eller underskud		499.309.291	276.636.893
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	454.331
<b>Egenkapital</b>		<b>495.571.792</b>	<b>277.171.224</b>
Udskudt skat		88.939.455	27.211.150
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>88.939.455</b>	<b>27.211.150</b>
Bankgæld		0	60.220.636
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>60.220.636</b>
Bankgæld	4	439.476.004	0
Deposita		8.508.900	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.836.300	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.400.103	37.187.103
Skyldig skat		0	332.236
Afledte finansielle instrumenter	5	4.894.229	0
Anden gæld		26.122	0
Periodeafgrænsningsposter		4.066.967	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>483.208.625</b>	<b>37.519.339</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>483.208.625</b>	<b>97.739.975</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.067.719.872</b>	<b>402.122.349</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	0	276.636.893	454.331	277.171.224
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(454.331)	(454.331)
Værdireguleringer	0	(4.894.229)	0	0	(4.894.229)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.076.730	0	0	1.076.730
Årets resultat	0	0	222.672.398	0	222.672.398
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>(3.817.499)</b>	<b>499.309.291</b>	<b>0</b>	<b>495.571.792</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.619	411
	<b>2.619</b>	<b>411</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	0	332.236
Ændring af udskudt skat	62.805.035	27.211.150
	<b>62.805.035</b>	<b>27.543.386</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	272.551.366
Tilgange	376.336.299
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>648.887.665</b>
Dagsværdireguleringer primo	129.465.000
Årets dagsværdireguleringer	283.486.596
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>412.951.596</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.061.839.261</b>
Årets indregnede renter	5.598.316

Selskabets investeringsejendom er fortsat under udvikling, men er delvis taget i brug ultimo 2021. Pr. 31. december 2021 er afleveret 21.079m<sup>2</sup> ud af det budgetterede samlede areal på 28.703m<sup>2</sup>, mens det resterende afleveres i februar 2022.

Ejendommen er en boligudlejningsejendom beliggende i Valby.

Selskabets investeringsejendom er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det anvendte afkastkrav pr. 31.12.2021 udgør 3,50%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi på balancetidspunktet med 110.926 t.kr.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen for lejemål der er afleveret.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel. Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 1.061.839 t.kr. mod 402.016 t.kr. sidste

år. Ændring skyldes dels tilgang i form af aktiverede omkostninger ved opførelsen samt ændring af dagsværdien med 283.497 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### **4 Bankgæld**

Selskabets banklån omlægges til realkredit finansiering i marts 2022, i forbindelse med selskabets ejendom er færdigopført. Selskabets bankforbindelse har afgivet tilsagn for låneomlægning.

#### **5 Afledte finansielle instrumenter**

Til sikring af selskabets fremtidige variabelt forrentede realkreditgæld er der i regnskabsåret indgået en renteswapaftale, der udløber 30. december 2032. Hovedstolen i renteswapaftalen udgør 480.000 t.kr. Pr. 31. december 2021 er renteswapaftalens dagsværdi opgjort til en negativ værdi på 4.894 t.kr., der er indregnet som anden gæld 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 2021 ved anvendelse af en risikofri rente. Denne opgjorte værdi er ikke korrigeret for selskabets egen kreditrisiko, da effekten er vurderet at være uvæsentlig.

#### **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Frugtmarkedet Holding 11 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.

#### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til kreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.062 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.

## 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

### **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 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.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 dets moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme under opførelse indregnes og måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter opførelse måles investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Er der ved opførelse af investeringsejendomme opstået en højere værdi end kostprisen, vil investeringsjendomme under opførelse opskrives til markedsværdien.

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.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

### **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.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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