

---

# *Ejendomsselskabet Emil Pipers Vej 23-39 ApS*

Frederiksgade 7, 2., 1265 København K

Årsrapport for  
5. november 2021 - 31. december 2022

---

CVR-nr. 42 82 18 45

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 22/5 2023

Kenneth Kring  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 5. november - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. november 2021 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Emil Pipers Vej 23-39 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2023

**Direktion**

Henrik Liö  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Emil Pipers Vej 23-39 ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. november 2021 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Emil Pipers Vej 23-39 ApS for regnskabsåret 5. november 2021 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 22. maj 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

mne32198

Christopher Kowalczyk

statsautoriseret revisor

mne47863

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Emil Pipers Vej 23-39 ApS  
Frederiksgade 7, 2.  
1265 København K  
CVR-nr: 42 82 18 45  
Regnskabsperiode: 5. november 2021 - 31. december 2022  
Stiftet: 5. november 2021  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

**Direktion** Henrik Liö

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at købe, sælge og udleje fast ejendom, foretage administration af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på DKK 2.771.122, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 29.778.878.

## Kapitalberedskabet

For omtale vedrørende selskabets kapitalberedskab, henvises der til omtale i note 1.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse 5. november 2021 - 31. december 2022

	Note	2021/22 DKK 14 måneder
<b>Bruttoresultat før værdiregulering</b>		<b>902.639</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	-4.163.035
<b>Bruttotab efter værdiregulering</b>		<b>-3.260.396</b>
Finansielle indtægter		1.608.667
Finansielle omkostninger		-789.136
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.440.865</b>
Skat af årets resultat	4	-330.257
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.771.122</b>

## Resultatdisponering

	2021/22 DKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-2.771.122
	<b>-2.771.122</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> DKK
Investeringsejendomme		62.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>62.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>62.500.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.739.500
Udskudt skatteaktiv		1.063
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.740.563</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>242.241</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>3.982.804</u>
<b>Aktiver</b>		<u>66.482.804</u>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2021/22
		DKK
Selskabskapital		1.000.000
Overkurs ved emission		31.550.000
Overført resultat		-2.771.122
<b>Egenkapital</b>		<b><u>29.778.878</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.548.511
Deposita		1.400.747
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>31.949.258</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	263.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		166.467
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.247.013
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		345.898
Anden gæld		731.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.754.668</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>36.703.926</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>66.482.804</u></b>
Going concern	1	
Medarbejderforhold	3	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Nærtstående parter	8	
Anvendt regnskabspraksis	9	

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 5. november	50.000	0	0	50.000
Kontant kapitalforhøjelse	950.000	31.550.000	0	32.500.000
Årets resultat	0	0	-2.771.122	-2.771.122
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>31.550.000</b>	<b>-2.771.122</b>	<b>29.778.878</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Ledelsen arbejder kontinuerligt med forbedring og optimering af selskabets drift og finansielle performance. Det er ledelsens forventning, at selskabet realiserer de udarbejdede budgetter for regnskabsåret 2023.

Med udgangspunkt heri anser ledelsen selskabets kapitalberedskab for forsvarligt, og at selskabet kan afregne og svare sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder til og med den 31. december 2023.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet HLM Fond II K/S, hvor moderselskabet har givet tilsagn om finansiell støtte til og med den 31. december 2023.

	<u>2021/22</u>
	DKK
<b>2. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>	
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-4.163.035
	<u>-4.163.035</u>

	<u>2021/22</u>
<b>3. Medarbejderforhold</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>

	<u>2021/22</u>
	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	331.320
Årets udskudte skat	-1.063
	<u>330.257</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 5. november	0
Tilgang i årets løb	66.663.035
Kostpris 31. december	66.663.035
Værdireguleringer 5. november	-4.163.035
Værdireguleringer 31. december	-4.163.035
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>62.500.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af beboelse og er beliggende i Storkøbenhavn.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendt værdiansættelsesteknik. Værdien er opgjort af en DCF-model.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2021/22
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	62.500.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-4.163.035
Beboelse af areal i %	92,89
Erhverv af areal i %	7,11
Stigning i markedsleje i %	2,00
Ændring i driftsomkostninger i %	2,00
Forventede istandsættelsesomkostninger pr. m2	7.000
Diskonteringsrente	5,75

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en diskonteringsrate på 5,75%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,5	5,75	6,0
Dagsværdi	65.340.909	62.500.000	59.895.833
Ændring i dagsværdi	2.840.909	0	-2.604.167

# Noter til årsregnskabet

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021/22</u>
	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	29.492.748
Mellem 1 og 5 år	<u>1.055.763</u>
Langfristet del	30.548.511
Inden for 1 år	<u>263.940</u>
	<b><u>30.812.451</u></b>
<b>Deposita</b>	
Efter 5 år	<u>1.400.747</u>
Langfristet del	<u>1.400.747</u>
Inden for 1 år	0
Øvrige deposita	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>
	<b><u>1.400.747</u></b>
	<u>2021/22</u>
	DKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	62.500.000
--	------------

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet Emil Pipers Vej 23-39 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har indgået en forvalteraftale med et variabelt beløb gennem moderselskabet HLM Fond II K/S.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
HLM Fond II K/S	København K



# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Emil Pipers Vej 23-39 ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Huslejeindtægter måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

# Noter til årsregnskabet

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.