



## KTD Ejendomsselskab ApS

Kongensgade 18, 1.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 60066728

## Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.12.2021

---

**Leon Vad Laxy Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.06.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

KTD Ejendomsselskab ApS

Kongensgade 18, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 60066728

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

## Direktion

Jeppé Droob, direktør

Sisse Droob Knudsen

Leon Vad Laxy Christensen, direktør

Anders Droob

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for KTD Ejendomsselskab 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. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 06.12.2021

## Direktion

**Jeppe Droob**  
direktør

**Sisse Droob Knudsen**

**Leon Vad Laxy Christensen**  
direktør

**Anders Droob**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i KTD Ejendomsselskab ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KTD Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 06.12.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **John Lindvig Christiansen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26846

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i investering af fast ejendom, administrations- og investeringsvirksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et tilfredsstillende resultat.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 1 og 7.

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>20.207.573</b>	<b>20.489.898</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		53.779.888	0
Personaleomkostninger	2	(658.308)	(949.253)
Af- og nedskrivninger	3	(25.974)	(25.974)
<b>Driftsresultat</b>		<b>73.303.179</b>	<b>19.514.671</b>
Andre finansielle indtægter	4	20.885	354.737
Andre finansielle omkostninger	5	(3.307.776)	(2.609.069)
<b>Resultat før skat</b>		<b>70.016.288</b>	<b>17.260.339</b>
Skat af årets resultat	6	(15.404.157)	(3.796.633)
<b>Årets resultat</b>		<b>54.612.131</b>	<b>13.463.706</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	125.000.000
Overført resultat		54.612.131	(111.536.294)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>54.612.131</b>	<b>13.463.706</b>



# Balance pr. 30.06.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		373.898.415	317.198.447
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		81.904	107.878
<b>Materielle aktiver</b>	7	<b>373.980.319</b>	<b>317.306.325</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>373.980.319</b>	<b>317.306.325</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.545.823	1.390.952
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.040.113
Andre tilgodehavender		169.146	5.004.917
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.714.969</b>	<b>8.435.982</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.492.867	7.638.084
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>7.492.867</b>	<b>7.638.084</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.145.333</b>	<b>11.441.197</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>32.353.169</b>	<b>27.515.263</b>
<b>Aktiver</b>		<b>406.333.488</b>	<b>344.821.588</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		390.000	390.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		9.142.643	0
Overført overskud eller underskud		96.442.903	41.830.772
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	125.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>105.975.546</b>	<b>167.220.772</b>
Udskudt skat		42.564.000	29.835.000
Andre hensatte forpligtelser		126.899	123.563
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>42.690.899</b>	<b>29.958.563</b>
Gæld til realkreditinstitutter		195.801.504	95.213.689
Deposita		6.507.783	6.390.879
Anden gæld		23.645.628	35.357.558
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>225.954.915</b>	<b>136.962.126</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	13.255.856	3.358.037
Leverandører af varer og tjenesteydelser		494.788	1.060.891
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.526.591	0
Skyldig skat		5.253.852	750.853
Anden gæld	9	2.199.532	3.563.234
Periodeafgrænsningsposter		1.981.509	1.947.112
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>31.712.128</b>	<b>10.680.127</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>257.667.043</b>	<b>147.642.253</b>
<b>Passiver</b>		<b>406.333.488</b>	<b>344.821.588</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	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	390.000	0	41.830.772	125.000.000	167.220.772
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(125.000.000)	(125.000.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	11.721.337	0	0	11.721.337
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.578.694)	0	0	(2.578.694)
Årets resultat	0	0	54.612.131	0	54.612.131
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>390.000</b>	<b>9.142.643</b>	<b>96.442.903</b>	<b>0</b>	<b>105.975.546</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene jf. omtale heraf i note 7.

## 2 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	627.165	949.253
Andre omkostninger til social sikring	16.863	0
Andre personaleomkostninger	14.280	0
	<b>658.308</b>	<b>949.253</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3

## 3 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	25.974	25.974
	<b>25.974</b>	<b>25.974</b>

## 4 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	254.085
Renteindtægter i øvrigt	20.885	26.518
Øvrige finansielle indtægter	0	74.134
	<b>20.885</b>	<b>354.737</b>

## 5 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	177.851	0
Renteomkostninger i øvrigt	3.066.266	2.546.325
Dagsværdireguleringer	1.225	62.744
Øvrige finansielle omkostninger	62.434	0
	<b>3.307.776</b>	<b>2.609.069</b>

## 6 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	2.675.157	2.349.845
Ændring af udskudt skat	12.729.000	1.446.788
	<b>15.404.157</b>	<b>3.796.633</b>

## 7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	226.195.649	1.453.802
Tilgange	2.920.080	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>229.115.729</b>	<b>1.453.802</b>
Opskrivninger primo	91.002.798	0
Årets opskrivninger	53.779.888	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>144.782.686</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.345.924)
Årets afskrivninger	0	(25.974)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.371.898)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>373.898.415</b>	<b>81.904</b>

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Odense.

Ejendommene er en blanding af retail, kontor og beboelse. Ejendommene har et samlet areal på 25.711 m<sup>2</sup>. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 20.564 t. kr.

Der er indgået lejekontrakter med de primære lejere i ejendommene med en resterende uopsigelig lejeperiode på gennemsnitligt 6-24 mdr.

Det er herudover forudsat, at der gennemsnitligt skal afholdes 1,3 mio. kr. til renovering af ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør 5,5% pr. 30.06.2021 (6,75% pr. 30.06.2020). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 31,2 mio. kr. Ejendommene er i gennemsnit værdiansat til 15 t. kr. pr. m<sup>2</sup>.

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

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.956.936	1.049.709	195.801.504	152.289.845
Deposita	0	0	6.507.783	0
Anden gæld	2.298.920	2.308.328	23.645.628	14.449.948
	<b>13.255.856</b>	<b>3.358.037</b>	<b>225.954.915</b>	<b>166.739.793</b>

## 9 Anden gæld

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Moms og afgifter	1.093.074	2.853.627
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	147.361	144.458
Feriepengeforpligtelser	115.966	180.952
Anden gæld i øvrigt	843.131	384.197
	<b>2.199.532</b>	<b>3.563.234</b>

I posten anden gæld under langfristede forpligtelser indgår negativ dagsværdi af renteswap på 17.048 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 50 mio. kr. og sikrer en fast rente på 2,2% i restløbetiden 25 år. Der modtages en variabel rente på -0,3%. Renteswappen er indgået med selskabets bank.

I posten anden gæld under langfristede forpligtelser indgår negativ dagsværdi af renteswap på 8.896 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 22,6 mio. kr. og sikrer en fast rente på 4,6% i restløbetiden på 18 år. Der modtages en variabel rente på -0,1575%. Renteswappen er indgået med selskabets bank.

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Keld Droob A/S som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 373.898 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der givet pant i værdipapirdepot. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte værdipapirdepot udgør 7.493 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### 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.

### Personaleomkostninger

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

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver 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 moderselskabet og alle dets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



### **Investeringsjendomme**

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.

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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme. 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 jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatte bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **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.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelse.

**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.

**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.