

# Heimstaden ESV 25-35 ApS

c/o Heimstaden Denmark A/S, Sankt Petri Passage 5, 3. th., 1165 København K

CVR nr. 42 59 30 01

## Årsrapport for 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. Juni 2025

Dirigent:

---

Cecilie Rust

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	1
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden ESV 25-35 ApS for 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. Juni 2025

### Direktion:

---

Paul Stafano Spina  
Direktør

### Bestyrelse:

---

Christian Winther Fladeland  
Formand

---

Peter Kaalund Højland Petersen

---

Paul Stafano Spina

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Heimstaden ESV 25-35 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden ESV 25-35 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 virksomheden 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.

#### 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. 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

---

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)**

---

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 17. Juni 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare Kristensen Lendorf  
Statsautoriseret revisor  
mne33819

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

Heimstaden ESV 25-35 ApS  
c/o Heimstaden Denmark A/S  
Sankt Petri Passage 5, 3. th.  
1165 København K

CVR-nr.: 42 59 30 01  
Stiftet: 2. august 2021  
Hjemsted: København K  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Christian Winther Fladeland, Formand  
Peter Kaalund Højland Petersen  
Paul Stafano Spina

**Direktion**

Paul Stafano Spina, Direktør

**Revision**

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg

## 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, som har påvirket årsregnskabet

I regnskabsåret er det konstateret, at der for årsrapporten 2023 og siden første regnskabsår 2021/22 var væsentlig fejl, som følge af forkert indregnet skattemæssig værdi på ejendommen. Selskabet blev stiftet ved en skattefri spaltning i 2021 som efterfølgende blev anset som værende skattepligtig. Den indregnede udskudte skat på stiftelsestidspunktet i 2021 blev i samme indkomstår betalt af det indskydende selskab.

Der henvises til omtale i afsnit under anvendt regnskabspraksis i regnskabet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 19.772 t.kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre indregning af grunde og bygninger til indregning som investeringsejendomme til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen fra indregning som materielle anlægsaktiver til dagsværdi med værdireguleringer over egenkapitalen, da ledelsen anser dette for en bedre retvisende indregning i forhold til selskabets formål med ejendommen samt den lovpligtige udfasning af ÅRL § 41, og i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis.

Der henvises til omtale i afsnit under anvendt regnskabspraksis i regnskabet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, der har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## Resultatopgørelsen for 1. januar - 31. december

---

Noter	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	391.646	886.345
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>25.816.117</u>	<u>1.923.640</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>26.207.763</b>	<b>2.809.985</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-785.633</u>	<u>-17.194</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>25.422.130</b>	<b>2.792.791</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-5.649.645</u>	<u>-557.704</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>19.772.485</u></b>	<b><u>2.235.087</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til overført resultat	<u>19.772.485</u>	<u>2.235.087</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>19.772.485</u></b>	<b><u>2.235.087</u></b>

**Balancen 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<b>Note</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	kr.	kr.
1	Investeringsejendomme	66.000.000	40.183.883
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.000.000</u>	<u>40.183.883</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>66.000.000</u></b>	<b><u>40.183.883</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	121.533
	Tilgodehavende selskabsskat	93.488	0
	Andre tilgodehavender	8.250	0
	Udskudt skatteaktiv	0	3.993.147
	Tilgodehavender i alt	<u>101.738</u>	<u>4.114.680</u>
	Likvide beholdninger	<u>25.365</u>	<u>1.196</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>127.103</u></b>	<b><u>4.115.876</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>66.127.103</u></b>	<b><u>44.299.759</u></b>

**Balancen 31. december**

<b>Passiver</b>			
<b>Note</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>Egenkapital</b>	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	53.277.070	33.504.585
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>53.317.070</b>	<b>33.544.585</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelse til udskudt skat	1.749.985	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.749.985</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til pengeinstitutter	0	3.902
	Deposita og forudbetalt leje	170.773	610.315
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.800.948	9.894.168
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.971.721	10.508.385
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.049	0
	Skyldig selskabsskat	0	184.316
	Anden gæld	42.278	62.473
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	88.327	246.789
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.060.048</b>	<b>10.755.174</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>66.127.103</b>	<b>44.299.759</b>
4	<b>Personaleomkostninger</b>		
5	<b>Eventualposter</b>		
6	<b>Nærtstående parter</b>		

**Egenkapitaloppgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	5.025.701	37.136.156	42.201.857
Korrektion grundet ændret regnskabspraksis	0	-5.025.701	-15.652.748	-20.678.449
Korrektion grundet væsentlig fejl	0	0	9.786.090	9.786.090
Egenkapital 1. januar 2023 efter ændring af anvendt regnskabspraksis	40.000	0	31.269.498	31.309.498
Overført resultat	0	0	2.235.087	2.235.087
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	0	33.504.585	33.544.585
Overført resultat	0	0	19.772.485	19.772.485
Egenkapital pr. 31. december 2024	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>53.277.070</b>	<b>53.317.070</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	58.384.956	58.384.956
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>58.384.956</u></b>	<b><u>58.384.956</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-18.201.073	6.443.207
Årets regulering til dagsværdi	25.816.117	0
Korrektion grundet ændret regnskabspraksis	0	-24.644.280
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b><u>7.615.044</u></b>	<b><u>-18.201.073</u></b>
Afskrivninger 1. januar 2024	0	-57.089
Korrektion grundet ændret regnskabspraksis	0	57.089
<b>Afskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>66.000.000</u></b>	<b><u>40.183.883</u></b>

### Værdiansættelsesmetode og -teknikker

Dagsværdien af investeringsejendommene er i årsregnskabet for 2024 fastlagt på baggrund af anpartsoverdragelsesaftalen mellem selskabets tidligere kapitalejere og selskabets nuværende kapitalejere. Det er ledelsens vurdering, at salgsprisen for ejendommen jf. anpartsoverdragelsesaftalen svarer til dagsværdien i et aktivt marked pr. 31. december 2024.

**Noter (fortsat)**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>2 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	-785.633	-945
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	0	-16.249
	<u><b>-785.633</b></u>	<u><b>-17.194</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	93.488	-184.316
Regulering udskudt skat	-5.743.133	67.901
Regulering udskudt skat grundet ændret regnskabspraksis	0	-441.289
	<u><b>-5.649.645</b></u>	<u><b>-557.704</b></u>

**4 Personaleomkostninger**  
Selskabet har ingen ansatte.

**5 Eventualposter**  
**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark Ejendomme A/S, CVR-nr. 35 85 20 93 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

**6 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)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapport for Heimstaden ESV 25-35 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Væsentlig fejl

I regnskabsåret er det konstateret, at der for årsrapporten 2023 og siden første regnskabsår 2021/22 var væsentlig fejl, som følge af forkert indregnet skattemæssig værdi på ejendommen. Selskabet blev stiftet ved en skattefri spaltning i 2021 som efterfølgende blev anset som værende skattepligtig. Den indregnede udskudte skat på stiftelsestidspunktet i 2021 blev i samme indkomstår betalt af det indskydende selskab.

Fejlen har medført, at virksomhedens udskudte skat har været indregnet med for højt beløb, hvilket har resulteret i at årsregnskabet for 2023 ikke gav et retvisende billede. Fejlen er derfor korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstallene og primoegenkapital i indeværende regnskab.

Korrektionen har medført, at den hensættelse til udskudte skat pr. 1. januar 2023 er reduceret med 9.786 t. kr., mens egenkapitalen er blevet forhøjet med 9.786 t.kr. Samlet er balancensummen og årets resultat pr. 31. december 2023 uændret, mens egenkapitalen er forhøjet med 9.786 t.kr. og hensættelse til udskudt skate formindsket med 9.786. t.kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre indregning af grunde og bygninger til indregning som investeringsejendomme til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen fra indregning som materielle anlægsaktiver til dagsværdi med værdireguleringer over egenkapitalen, da ledelsen anser dette for en bedre retvisende indregning i forhold til selskabets formål med ejendommen samt den lovpligtige udfasning af ÅRL § 41, og i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis.

Ledelsen har vurderet, at værdireguleringen af selskabets ejendom vedrører 2024, 2023 og 2022 og at den fordeles med 25.816 t. kr. i 2024 og 1.924 t. kr. i 2023 og -26.511 t.kr. i 2022. Fordelingen er baseret på skøn.

Ændringen har medført, at årets resultat for 2024 er positivt påvirket med 20.137 t.kr. (2023: negativt påvirket med 1.500 t.kr.), at balancensummen pr. 31. december 2024 øges 1.229 t.kr. (2023: reduceres med -24.587 t.kr.), at egenkapitalen pr. 31. december 2024 øges med 959 t.kr. (2023: øges med -20.678 t.kr.). Den skattemæssige effekt hviler alene på den udskudte skatteforpligtelse og udgør pr 31. december 2024 en forøgelse på 270 t.kr. (2023: reduceres med -5.409 t.kr.)

Den anvendte regnskabspraksis ved udarbejdelsen af årsregnskabet i øvrigt er i overensstemmelse med sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset for at afspejle ændringerne i anvendt regnskabspraksis og årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

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

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

### Sammendrag til bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### 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 kunne 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.

## Balance

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

Værdireguleringer af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser i et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis ikke det er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

### Tilgodehavender

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

### Cashpool

Bankkonti, der indgår i cash-pool, anses ikke som værende likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og/eller gæld til tilknyttede virksomheder.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 regnskabsmæssige og skattemæssige 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forpligtelse til indvendig vedligeholdelse svarende til summen af lejernes saldi på de individuelle vedligeholdelseskonti jf. LL §117.

### 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 nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår.