

# Balder FKVT Udvikling ApS

c/o Balder Danmark A/S

Vesterbrogade 1E, 5.

1620 København V

CVR-nr. 40 08 52 11

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2026

---

Jesper Bahn Damgaard  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Balder FKVT Udvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2026

### Direktion

Kjell Erik Torne Selin

Hannah Maria Østergaard

Flemming Joseph Jensen

Christina Holberg Fenger

Jesper Bahn Damgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Balder FKVT Udvikling ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Balder FKVT Udvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisorers 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.
- 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 31. marts 2026

## **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Nikolaj Frausing Borch

Statsautoriseret revisor

mne44062

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Balder FKVT Udvikling ApS c/o Balder Danmark A/S Vesterbrogade 1E, 5. 1620 København V  CVR-nr.: 40085211  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025 Stiftet: 11. december 2018  Hjemsted: København
<b>Direktion</b>	Kjell Erik Torne Selin Hannah Maria Østergaard Flemming Joseph Jensen Christina Holberg Fenger Jesper Bahn Damgaard
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33771231 Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernregnskabet for: Balder Danmark A/S Vesterbrogade 1E, 5. 1620 København V

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udvikling og udlejning af fast ejendom.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 4 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom til dagsværdi. Herudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på DKK 7.260.549, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på DKK 28.448.177.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har moderselskabet ydet en gældseftergivelse for at styrke selskabets kapital- og likviditetsmæssige situation. Begivenheden vurderes at have væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning stiftet tre nye datterselskaber ved apportindskud. De nye selskaber har modtaget aktiver og forpligtelser fra moderselskabet som apportindskud til de nystiftede selskaber. Den regnskabsmæssige konsekvens af apportindskuddene indarbejdes i de relevante årsrapporter for 2026.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-2.255.977</b>	<b>-2.132.345</b>
Finansielle indtægter		5.633	25.969
Finansielle omkostninger	2	<u>-7.058.051</u>	<u>-10.012.632</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-9.308.395</b>	<b>-12.119.008</b>
Skat af årets resultat	3	<u>2.047.846</u>	<u>2.666.182</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-7.260.549</u></b>	<b><u>-9.452.826</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-7.260.549</u>	<u>-9.452.826</u>
		<b><u>-7.260.549</u></b>	<b><u>-9.452.826</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31.12.25</u> DKK	<u>31.12.24</u> DKK
Investeringsejendomme		<u>227.206.922</u>	<u>219.309.026</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>227.206.922</b></u>	<u><b>219.309.026</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>227.206.922</b></u>	<u><b>219.309.026</b></u>
Selskabsskat		<u>2.422.019</u>	<u>3.040.354</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.422.019</b></u>	<u><b>3.040.354</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>442.263</b></u>	<u><b>967.808</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.864.282</b></u>	<u><b>4.008.162</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>230.071.204</b></u></u>	<u><u><b>223.317.188</b></u></u>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-28.498.177</u>	<u>-21.237.628</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-28.448.177</u></b>	<b><u>-21.187.628</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.607.882</u>	<u>2.233.709</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.607.882</u></b>	<b><u>2.233.709</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>255.206.668</u>	<u>241.791.506</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>255.206.668</u></b>	<b><u>241.791.506</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.813	24.698
Gæld til tilknyttede virksomheder		218.750	0
Anden gæld		<u>461.268</u>	<u>454.903</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>704.831</u></b>	<b><u>479.601</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>255.911.499</u></b>	<b><u>242.271.107</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>230.071.204</u></b>	<b><u>223.317.188</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Oplysning om dagsværdi	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	-21.237.628	-21.187.628
Årets resultat	0	-7.260.549	-7.260.549
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-28.498.177</u></b>	<b><u>-28.448.177</u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	-11.784.802	-11.734.802
Årets resultat	0	-9.452.826	-9.452.826
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-21.237.628</u></b>	<b><u>-21.187.628</u></b>

## Noter

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Koncerninterne renteomkostninger, Balder Danmark A/S	7.058.040	10.012.444
Andre finansielle omkostninger	<u>11</u>	<u>188</u>
	<b><u>7.058.051</u></b>	<b><u>10.012.632</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-2.422.019	-3.040.354
Årets udskudte skat	<u>374.173</u>	<u>374.172</u>
	<b><u>-2.047.846</u></b>	<b><u>-2.666.182</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	219.660.528
Tilgang i årets løb	<u>7.897.896</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<u>227.558.424</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	-351.502
Årets værdireguleringer	<u>0</u>
<b>Værdireguleringer 31. december 2025</b>	<u>-351.502</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><u>227.206.922</u></u>

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til en samlet værdi, som ejendommene efter ledelsens vurdering ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Investeringssejendommene ligger attraktivt placeret nær metro og Amager Strandpark i København.

Investeringssejendommene kan udvikles til boliger, erhverv og almennyttig anvendelse. Lokalplansprocessen er afsluttet i andet halvår af 2025. I værdiansættelsen har ledelsen indkalkuleret hvad de enkelte byggefelter/eksisterende ejendomme forventes at kunne sælges for til en uafhængig køber, under hensyntagen til markedskonforme risici. De væsentligste indkalkulerede prisniveauer er løbende verificeret af eksterne specialister.

De anvendte skøn er baseret på 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 anvendte skøn og forudsætninger. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2025</u>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	241.791.506	255.206.668	0	255.206.668
	<u>241.791.506</u>	<u>255.206.668</u>	<u>0</u>	<u>255.206.668</u>

Moderselskabet har efter regnskabsårest afslutning ydet en gældseftergivelse på DKK 100.000.000.

### 6 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Balder Danmark A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder beliggende i Danmark og hæfter herved for fælles momstilsvar.

### 7 Oplysning om dagsværdi

#### Investeringsjendomme

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>227.206.922</u>	<u>219.309.026</u>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Balder FKVT Udvikling ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer, mv.

# Anvendt regnskabspraxis

## Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted cash flow model. 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 cash flows 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, hvorved dagsværdien fremkommer.

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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusiv leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. For at afdække markedets aktuelle afkastkrav anvendes markedsstatistikker, kendte handelspriser og valuarvurderinger.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.