



# Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon'

C/O Boligexperten Administration, Vesterbrogade 12, 1620 København V

CVR-nr. 10 30 07 11

## Årsrapport

**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. december 2024.

---

Helena Koch Rasmussen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon'.

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. 30. september 2024 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 3. december 2024

### Direktion

Preben Løth Christensen

### Bestyrelse

Steen Rasmussen  
Formand

Jakob Skovgaard Hoff

David Krarup Knudsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon'

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon' for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

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 3. december 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke  
statsautoriseret revisor  
mne42871

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon' C/O Boligexperten Administration, Vesterbrogade 12 1620 København V
	CVR-nr.: 10 30 07 11
	Stiftet: 10. oktober 1917
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Steen Rasmussen, Formand Jakob Skovgaard Hoff David Krarup Knudsen
<b>Direktion</b>	Preben Løth Christensen
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål, er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 833, Østervold Kvarter, Hardangergade 4, Arendalsgade 3 og derigennem sikre aktionærene bolig og i forening nyde indtægterne af de lokaler, som udlejes til fremmede.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.031 t.kr. mod 771 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 677 t.kr. mod 412 t.kr. sidste år. Selskabet følger ledelsens planer.

Selskabet er et boligaktieselskab, der driver ejendommen Hardangergade 4 og Arendalsgade 3 i København Ø. Der er udarbejdet et separat regnskab, hvori der er medtaget lovpligtige nøgleoplysninger og andre forhold omkring selskabets virke som andelsboligforening.

Egenkapital ifølge årsrapporten	65.033.313 kr.
+/- Kursregulering af prioritetsgæld til kursværdi	411.636 kr.
+/- Kursregulering til fremtidige byggeprojekter	-1.056.093 kr.
+/- Udskudt skat	17.530.056 kr.
Reguleret egenkapital pr. 30. september 2024	81.918.912 kr.

I henhold til vedtægterne samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2, litra B, foreslår bestyrelsen, at der i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil blive godkendt en pris ved salg af lejligheder, svarende til 108,4572 kr. x indskuddet (sidste år 108,4572 kr.) svarende til 81.918.912 kr. for selskabet som helhed (sidste år 81.918.916 kr.).

Værdien af anparterne er jf. lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra B, opgjort med udgangspunkt i den kontante ejendomsværdi af ejendommen. Ved beregning af aktiernes værdi er hensættelsen til udskudt skat ikke medtaget, idet at der ikke skal beregnes udskudt skat af ejendommen i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5.

Bestyrelsens forslag til aktieværdien er beregnet nedenfor:

Værdi pr. aktie kan opgøres således:

81.918.912 kr. / 755.311 kr. = 108,4572 kr. pr. aktie.

For tiden efter statusdagen godkendes ingen prisstigninger.

Ejendomsselskabet har indhentet en valuarvurdering pr. 30. september 2024, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. september 2024 udgør samlet 85.850.000 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har efter regnskabsårets afslutning ikke været begivenheder, der påvirker selskabets økonomiske situation.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Nettoomsætning	1.031.098	771.255
Driftsomkostninger	-927.291	-813.412
Værdiregulering af investeringsejendomme	800.000	600.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>903.807</b>	<b>557.843</b>
2 Andre finansielle indtægter	712	8.896
3 Øvrige finansielle omkostninger	-36.529	-39.065
<b>Resultat før skat</b>	<b>867.990</b>	<b>527.674</b>
4 Skat af årets resultat	-191.173	-116.088
<b>Årets resultat</b>	<b>676.817</b>	<b>411.586</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	676.817	411.586
<b>Disponeret i alt</b>	<b>676.817</b>	<b>411.586</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	85.850.000	85.050.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>85.850.000</u>	<u>85.050.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>85.850.000</u></b>	<b><u>85.050.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	21.525	29.111
Periodeafgrænsningsposter	<u>55.694</u>	<u>51.605</u>
Tilgodehavender i alt	<u>77.219</u>	<u>80.716</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>43.195</u>
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>43.195</u>
Likvide beholdninger	<u>928.348</u>	<u>1.343.082</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.005.567</u></b>	<b><u>1.466.993</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>86.855.567</u></b>	<b><u>86.516.993</u></b>

## Balance 30. september

Passiver	2024	2023
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	755.311	755.311
Overført resultat	64.278.002	63.601.185
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>65.033.313</b>	<b>64.356.496</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7 Hensættelser til udskudt skat	17.530.056	17.338.883
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>17.530.056</b>	<b>17.338.883</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.677.336	4.088.173
Deposita	3.696	3.696
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.681.032	4.091.869
8 Kortfristet del af langfristet gæld	410.837	423.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	200.329	161.366
Selskabsskat	0	23.092
Anden gæld	0	122.287
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	611.166	729.745
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.292.198</b>	<b>4.821.614</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>86.855.567</b>	<b>86.516.993</b>
9 Oplysninger om dagsværdi		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2023	755.311	63.601.185	64.356.496
Årets overførte overskud eller underskud	0	676.817	676.817
	<b>755.311</b>	<b>64.278.002</b>	<b>65.033.313</b>

## Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Udbytte, porteføljeaktier	0	2.155
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	712	6.741
	<b>712</b>	<b>8.896</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	36.529	39.065
	<b>36.529</b>	<b>39.065</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	191.173	116.088
	<b>191.173</b>	<b>116.088</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2023	6.164.571	6.164.571
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<b>6.164.571</b>	<b>6.164.571</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	78.885.429	78.285.429
Årets regulering til dagsværdi	800.000	600.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2024</b>	<b>79.685.429</b>	<b>78.885.429</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>85.850.000</b>	<b>85.050.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 3.021 m<sup>2</sup> beliggende i København Ø.

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 30. september 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Kenneth Engberg, valuarfirmaet Real Erhverv København, den 22. oktober 2024. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 85.850 t.kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,20% inkl. inflation.

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/9 2024	30/9 2023
Afkastkrav, bolig	3,20%	3,20%

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	28.408	28.665
--	--------	--------

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger i valuarrapporten:

- Ejendommen forventes i kommende regnskabsår at skulle renoveres for 5 mio. kr. for at opretholde den nuværende leje og værdi.

#### Følsomhedsanalyse i valuarrapporten

Dagsværdien af investeringsejendom udgør 85.850 t.kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 14.186 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 19.695 t.kr.

## Noter

	30/9 2024 kr.	30/9 2023 kr.
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2023	755.311	755.311
	<b>755.311</b>	<b>755.311</b>

Aktiekapitalen består af 80 aktier fordelt på 20 aktionærer. Der har i de seneste 5 år ikke været ændringer vedrørende aktiekapitalen. Aktiekapitalen kan specificeres således:

Litra A, 12 stk., 152.025 kr.  
 Litra B, 40 stk., 380.000 kr.  
 Litra C, 12 stk., 104.511 kr.  
 Litra D, 12 stk., 95.025 kr.  
 Litra E, 4 stk., 23.750 kr.

<b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2023	17.338.883	17.222.794
Udskudt skat af årets resultat	191.173	116.089
	<b>17.530.056</b>	<b>17.338.883</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	17.530.794	17.354.795
Fremført underskud fra tidligere år	-738	-15.912
	<b>17.530.056</b>	<b>17.338.883</b>

	Gæld i alt 30/9 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/9 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.088.173	410.837	3.677.336	2.070.954
Deposita	3.696	0	3.696	0
	<b>4.091.869</b>	<b>410.837</b>	<b>3.681.032</b>	<b>2.070.954</b>

## Noter

---

### 9. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier kr.	Investerings- ejendomme kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Dagsværdi 30. september 2024	0	85.850.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	712	800.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.088 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 85.850 t.kr.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve på nominelt 600 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon' er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Driftsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driften af ejendommen, herunder ejendomsskatter, forbrugsafgifter, vedligeholdelse og administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter af prioritetsgæld, kursregulering af værdipapirer og amortisering af låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og 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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.