

# Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon'

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

CVR-nr. 10 30 07 11

## Årsrapport

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. december 2025.

---

Thomas Elsborg Jensen  
Dirigent

<u>Side</u>	
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</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 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 2. december 2025

### Direktion

Preben Løth Christensen

### Bestyrelse

Jakob Skovgaard Hoff  
Formand

Steen Rasmussen

David Krarup Knudsen

## Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon'

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet 'Epsilon' for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 regnskabsbrugere 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 den 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.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

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 2. december 2025

## Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke  
statsautoriseret revisor  
mne42871

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** 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

**Bestyrelse** Jakob Skovgaard Hoff, Formand  
Steen Rasmussen  
David Krarup Knudsen

**Direktion** Preben Løth Christensen

**Revision** Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

**Bankforbindelse** Nykredit, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

---

**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.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets nettoomsætning udgør 1.260 t.kr. mod 1.031 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.847 t.kr. mod 677 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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	66.880.077 kr.
+/- Kursregulering af prioritetsgæld til kursværdi	339.959 kr.
+/- Reserve til fremtidige byggeprojekter	-3.304.918 kr.
+/- Udskudt skat	18.003.794 kr.
Reguleret egenkapital pr. 30. september 2025	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 81.918.912 kr.).

Værdien af aktierne 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:

$81.918.912 \text{ kr.} / 755.311 \text{ kr.} = 108,4572 \text{ kr. pr. aktie.}$

For tiden efter statusdagen godkendes ingen prisstigninger.

Ejendomsselskabet har indhentet en valuarvurdering pr. 30. september 2025, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. september 2025 udgør samlet 88.000.000 kr.

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Nettoomsætning	1.260.492	1.031.098
Driftsomkostninger	-1.012.014	-927.291
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.150.000	800.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.398.478</b>	<b>903.807</b>
2 Andre finansielle indtægter	0	712
3 Øvrige finansielle omkostninger	-30.852	-36.529
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.367.626</b>	<b>867.990</b>
4 Skat af årets resultat	-520.862	-191.173
<b>Årets resultat</b>	<b>1.846.764</b>	<b>676.817</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.846.764	676.817
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.846.764</b>	<b>676.817</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	88.000.000	85.850.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	88.000.000	85.850.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>88.000.000</b>	<b>85.850.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	21.525
	Periodeafgrænsningsposter	115.297	55.694
	Tilgodehavender i alt	115.297	77.219
	Likvide beholdninger	763.298	928.348
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>878.595</b>	<b>1.005.567</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>88.878.595</b>	<b>86.855.567</b>

## Balance 30. september

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	755.311	755.311
Overført resultat	66.124.766	64.278.002
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>66.880.077</b>	<b>65.033.313</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7 Hensættelser til udskudt skat	18.003.794	17.530.056
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>18.003.794</b>	<b>17.530.056</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.277.706	3.677.336
Deposita	0	3.696
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.277.706	3.681.032
8 Kortfristet del af langfristet gæld	399.629	410.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser	270.265	200.329
Selskabsskat	47.124	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	717.018	611.166
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.994.724</b>	<b>4.292.198</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>88.878.595</b>	<b>86.855.567</b>

1 Medarbejderforhold

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2024	755.311	64.278.002	65.033.313
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.846.764</u>	<u>1.846.764</u>
	<b><u>755.311</u></b>	<b><u>66.124.766</u></b>	<b><u>66.880.077</u></b>

---

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	<u>0</u>	<u>712</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>712</b></u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>30.852</u>	<u>36.529</u>
	<u><b>30.852</b></u>	<u><b>36.529</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	47.124	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>473.738</u>	<u>191.173</u>
	<u><b>520.862</b></u>	<u><b>191.173</b></u>

**5. Investeringsejendomme**

	30/9 2025	30/9 2024
	kr.	kr.
Kostpris 1. oktober 2024	<u>6.164.571</u>	<u>6.164.571</u>
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b><u>6.164.571</u></b>	<b><u>6.164.571</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024	79.685.429	78.885.429
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.150.000</u>	<u>800.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2025</b>	<b><u>81.835.429</u></b>	<b><u>79.685.429</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>88.000.000</u></b>	<b><u>85.850.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendomme på i alt 3.021 m2 beliggende i København Ø.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 30. september 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Kenneth Engberg, valuarfirmaet Real Erhverv København, den 6. oktober 2025. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 88 mio. 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 2025	30/9 2024
Diskonteringsfaktor, bolig	3,20%	3,20%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	29.120	28.408

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger i valuarrapporten:

- Ejendommen forventes i de kommende regnskabsår at skulle renoveres for 6 mio. kr. for at opretholde den nuværende leje og værdi. Dette er medtaget i værdiansættelsen.

**Følsomhedsanalyse i valuarrapporten**

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
2,70%	107.877.888	88.000.000	19.877.888
3,20%	88.000.000	88.000.000	0
3,70%	73.653.694	88.000.000	-14.346.306

	30/9 2025	30/9 2024
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2024	<u>755.311</u>	<u>755.311</u>
	<b><u>755.311</u></b>	<b><u>755.311</u></b>

Aktiekapitalen består af 80 aktier fordelt på 20 aktionærer. Der har i de seneste 5 år ikke være 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 2024	17.530.056	17.338.883
Udskudt skat af årets resultat	<u>473.738</u>	<u>191.173</u>
	<b><u>18.003.794</u></b>	<b><u>17.530.056</u></b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	18.003.794	17.530.794
Fremført underskud til næste år	<u>0</u>	<u>-738</u>
	<b><u>18.003.794</u></b>	<b><u>17.530.056</u></b>

**8. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 30/9 2025 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/9 2025 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.677.335</u>	<u>399.629</u>	<u>3.277.706</u>	<u>1.666.068</u>
	<b><u>3.677.335</u></b>	<b><u>399.629</u></b>	<b><u>3.277.706</u></b>	<b><u>1.666.068</u></b>

**9. Oplysninger om dagsværdi**

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. september 2025	<u>88.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>2.150.000</u>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.677 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 88.000 t.kr.

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

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.

**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 nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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**

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.

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