

# Ejendomsselskabet VL 221 ApS

Valby Langgade 221, 2500 Valby

CVR-nr. 35 38 69 12

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2025.

---

Finn Barsdal  
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. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet VL 221 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 10. juni 2025

### Direktion

Finn Barsdal  
Direktør

## Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet VL 221 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet VL 221 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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”. 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 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**

---

- 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.

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

---

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 10. juni 2025

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Arne Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
mne27757

Christoffer Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34277

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet VL 221 ApS  
Valby Langgade 221  
2500 Valby

CVR-nr.: 35 38 69 12  
Stiftet: 24. juni 2013  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Finn Barsdal, Direktør

**Revision**

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet ejer investeringsejendom. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene jf. beskrivelse i note 1.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets resultat efter skat udgør 136.347 kr. mod -79.844 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende årsregnskab.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>274.559</b>	<b>10.429</b>
Andre finansielle indtægter	3.046	1.346
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-103.159</u>	<u>-113.728</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>174.446</b>	<b>-101.953</b>
4 Skat af årets resultat	<u>-38.099</u>	<u>22.109</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>136.347</u></b>	<b><u>-79.844</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	136.347	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-79.844</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>136.347</u></b>	<b><u>-79.844</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.500.000</u></b>	<b><u>6.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>58.444</u>	<u>303.305</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>60.444</u></b>	<b><u>305.305</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.560.444</u></b>	<b><u>6.805.305</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.299.037	2.162.690
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.379.037</b>	<b>2.242.690</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	787.999	749.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>787.999</b>	<b>749.900</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.987.062	3.066.169
Deposita	300.000	300.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.287.062	3.366.169
6 Kortfristet del af langfristet gæld	79.107	77.178
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.081	359.368
Anden gæld	158	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	106.346	446.546
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.393.408</b>	<b>3.812.715</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.560.444</b>	<b>6.805.305</b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	2.242.534	56.495	2.379.029
Udloddet udbytte	0	0	-56.495	-56.495
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-79.844</u>	<u>0</u>	<u>-79.844</u>
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	2.162.690	0	2.242.690
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>136.347</u>	<u>0</u>	<u>136.347</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>2.299.037</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.379.037</u></b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.		
Der er pr. 31.12.2024 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Dette skyldes, at markedet på nuværende tidspunkt er påvirket af et meget svingende renteniveau, som har medført et begrænset antal transaktioner, hvorfor man endnu ikke har set en eventuel effekt heraf på salgspriser, forretningsfaktorer mv. i markedet. Det er i fastsættelsen af forretningsfaktorerne i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom indarbejdet en forventning om, at markedet inden for kort tid vil stabilisere sig igen. Følsomheden på selskabets investeringsejendomme er beskrevet under note 5.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	8.214
Andre finansielle omkostninger	<u>103.159</u>	<u>105.514</u>
	<b><u>103.159</u></b>	<b><u>113.728</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>38.099</u>	<u>-22.109</u>
	<b><u>38.099</u></b>	<b><u>-22.109</u></b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	<u>5.344.306</u>	<u>5.344.306</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>5.344.306</u></b>	<b><u>5.344.306</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	<u>1.155.694</u>	<u>1.155.694</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b><u>1.155.694</u></b>	<b><u>1.155.694</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>6.500.000</u></b>	<b><u>6.500.000</u></b>

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Der er anvendt et gennemsnitlig afkast på 4,50%

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent boligandel	4,50
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent erhvervsandel	4,50

#### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene falder med 1.309 t.kr.. En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen stiger med 64 t.kr.

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2024</u>	<u>Kortfristet</u> <u>del af lang-</u> <u>fristet gæld</u>	<u>Langfristet</u> <u>gæld</u> <u>31/12 2024</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.066.169	79.107	2.987.062
Deposita	300.000	0	300.000
	<u>3.366.169</u>	<u>79.107</u>	<u>3.287.062</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>7. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2024		<u>6.500.000</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet ejerpantebrev på 2.400 t.kr. til sikkerhed til koncernen bankforbindelse i tilknyttede virksomheder.

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant i selskabets ejendom med 3.241 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet VL 221 ApS 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

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Investeringsjendomme 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”.

### 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 acon-to skatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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