

# Rovsingsgadekvarteret P/S

c/o ALFA Development A/S, Knud Højgaards Vej 2, 3., 2860 Søborg

CVR-nr. 43 45 79 42

## Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2026.

---

Kristian Hare  
Dirigent

	<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 2025</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Rovsinggadekvarteret P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 27. april 2026

### Direktion

Kristian Hare

Christian Hasling Wæver

### Bestyrelse

Andreea Ioana Kaiser  
Formand

Erik Ludvig Find

Kristian Hare

**Til kapitalejeren i Rovsingsgadekvarteret P/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Rovsingsgadekvarteret P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

**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 virksomheden, 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.

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 virksomheden 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.

Aalborg, den 27. april 2026

## Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

## Steen Jensen

statsautoriseret revisor  
mne27739

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Rovsingsgadekvarteret P/S  
c/o ALFA Development A/S  
Knud Højgaards Vej 2, 3.  
2860 Søborg

CVR-nr.: 43 45 79 42  
Stiftet: 11. august 2022  
Hjemsted: Gladsaxe  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse** Andreea Ioana Kaiser, Formand  
Erik Ludvig Find  
Kristian Hare

**Direktion** Kristian Hare  
Christian Hasling Wæver

**Komplementar** ALFA Komplementar ApS

**Revision** Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

**Bankforbindelse** Danske Bank

**Modervirksomhed** Udviklingselskabet af 1. juli 2019 A/S

**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med besiddelse af fast ejendom, investering, udvikling og salg af fast ejendom samt alt i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Selskabet anvender en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i normaliserede driftsafkast og relevante afkastkrav. Som en del af dagsværdien indgår potentielle byggeretter ud fra forventede bebyggelsesprocenter. Dagsværdiberegningen er naturligt behæftet med usikkerhed, idet den indeholder væsentlige elementer af skøn såsom afkastniveauer, lejeniveauer samt vedtagelse af endelig lokalplan.

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

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

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i 2025 modtaget koncerntilskud på 20 mio. kr.

**Kapitalberedskab**

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet, hvilket sikrer selskabets kapitalberedskab for regnskabsåret 2026.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>13.311.192</b>	<b>12.877</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	11.119.862	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>24.431.054</b>	<b>12.877</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-6.605.462	-6.732
<b>Resultat før skat</b>	<b>17.825.592</b>	<b>6.145</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>17.825.592</b>	<b>6.145</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	17.825.592	6.145
<b>Disponeret i alt</b>	<b>17.825.592</b>	<b>6.145</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	<u>358.186.752</u>	<u>345.983</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>358.186.752</u>	<u>345.983</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>358.186.752</u></b>	<b><u>345.983</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	81
Periodeafgrænsningsposter	<u>136.572</u>	<u>130</u>
Tilgodehavender i alt	<u>136.572</u>	<u>211</u>
Likvide beholdninger	<u>995.455</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.132.027</u></b>	<b><u>211</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>359.318.779</u></b>	<b><u>346.194</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.040.000	1.040
Overført resultat	222.007.661	184.182
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>223.047.661</b>	<b>185.222</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	128.255.717	135.456
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	128.255.717	135.456
5 Kortfristet del af langfristet gæld	7.329.203	7.215
Gæld til pengeinstitutter	0	1.368
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.000	140
Gæld til tilknyttede virksomheder	314.698	16.498
Anden gæld	312.500	295
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.015.401	25.516
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>136.271.118</b>	<b>160.972</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>359.318.779</b>	<b>346.194</b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Medarbejderforhold
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter

**1. Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Selskabet anvender en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i normaliserede driftsafkast og relevante afkastkrav. Som en del af dagsværdien indgår potentielle byggeretter ud fra forventede bebyggelsesprocenter. Dagsværdiberegningen er naturligt behæftet med usikkerhed, idet den indeholder væsentlige elementer af skøn såsom afkastniveauer, lejeniveauer samt vedtagelse af endelig lokalplan.

	2025	2024
--	------	------

**2. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	1	1
--	---	---

	2025 kr.	2024 t.kr.
--	-------------	---------------

**3. Øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder

873.087

942

Andre finansielle omkostninger

5.732.375

5.790

**6.605.462**

**6.732**

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	343.682.675	341.963
Tilgang i årets løb	<u>1.084.215</u>	<u>1.720</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>344.766.890</u></b>	<b><u>343.683</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	2.300.000	2.300
Årets regulering til dagsværdi	<u>11.119.862</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>13.419.862</u></b>	<b><u>2.300</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>358.186.752</u></b>	<b><u>345.983</u></b>

Selskabet besidder seks erhvervsejendomme på cirka 11.000 kvm. Ejendommene er beliggende på Rovsinggade nr. 78, nr. 80, nr. 82, nr. 84 og nr. 88 samt Vingelodden 5, 2200 København N.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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.

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.

Udover selskabets investeringsejendomme udgør posten også potentielle byggeretter. Selskabet foretager årligt en individuel måling på grundlag af en vurdering af priser på byggeretsmeter i området. Er dette ikke muligt, indregnes de potentielle byggeretter til kostpris.

Værdiansættelsen af de potentielle byggeretter sker på baggrund af den forventede bebyggelsesprocent og herunder også den forventede fordeling af byggeretter, der kan anvendes til boliger, almene boliger og erhverv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2025	31/12 2024
Afkastprocent erhverv	5,75 %	5,75 %
Tomgangsprocent erhverv	0 %	0 %

**4. Investeringsejendomme (fortsat)**

Højeste leje pr. m2	1.460 kr.	1.460 kr.
Laveste leje pr. m2	1.247 kr.	1.247 kr.
Værdi af potentielle byggeretter pr. m2. (boliger/almene boliger/erhverv)	4.623 kr.	4.100 kr.
Forventet bebyggelsesprocent	160 %	160 %

Der er i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme ikke indhentet ekstern mæglervurdering.

**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.

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

	Beregnet værdi	Bogført værdi	Forskelsværdi	Justeret egenkapital
Afkastkrav	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
6,25 %	339.498	358.187	-18.689	208.471
6,00 %	348.453	358.187	-9.734	215.456
5,75 %	358.187	358.187	0	223.048
5,50 %	368.806	358.187	10.619	231.331
5,25 %	380.437	358.187	22.250	240.403

**5. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31/12 2025	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2025	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	135.584.920	7.329.203	128.255.717	98.525.571
	<b>135.584.920</b>	<b>7.329.203</b>	<b>128.255.717</b>	<b>98.525.571</b>

**6. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendomme (erhverv)</b>
	<b>kr.</b>
Dagsværdi ultimo	<u>358.186.752</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>11.119.862</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 136.406 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 358.187 t.kr.

**8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Eventualforpligtelser:

Selskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under den fælles momsregistrering pr. 31. december 2025 fremgår af koncernregnskabet for ALFA Development A/S, CVR-nr. 27 52 84 49.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ALFA Development A/S, CVR-nr. 27528449, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

**9. Nærtstående parter**
**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for ALFA Development A/S.

Årsrapporten for Rovingsgadekvarteret P/S 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 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 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.

### **Dagsværdihierarkiet**

Virksomheden anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, er der ikke beregnet og afsat skat af årets resultat og udskudt skat. Årets skat beregnes og opkræves hos indehaveren.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Udover selskabets investeringsejendomme udgør posten også potentielle byggeretter. Selskabet foretager årligt en individuel måling, på grundlag af en vurdering af priser på byggeretsmeter i området. Er dette ikke muligt indregnes de potentielle byggeretter til kostpris.

Investeringsejendomme 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".

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 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.