



## Ejendomsselskabet Østerbro 3-7 P/S

Carlsbergvej 32 D  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 40365672

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2025

---

**Morten Kaas Vinther**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2024	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Østerbro 3-7 P/S  
Carlsbergvej 32 D  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 40365672  
Hjemsted: Hillerød  
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Morten Kaas Vinther, formand  
Mads Halgaard Madsen  
Louise Regitze Halgaard Gotfredsen  
Jeannette Vinther

## Direktion

Mads Halgaard Madsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Ejendomsselskabet Østerbro 3-7 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 30.06.2025

## Direktion

**Mads Halgaard Madsen**  
direktør

## Bestyrelse

**Morten Kaas Vinther**  
formand

**Mads Halgaard Madsen**

**Louise Regitze Halgaard Gotfredsen**

**Jeannette Vinther**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østerbro 3-7 P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbro 3-7 P/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 for 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af 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 anvendte 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30.06.2025

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

**Niels Frøland Johansen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne50624

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, udvikle, udleje og administrere ejendommen beliggende Østerbro 3-7, 5000 Odense C.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkrav er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale herom i regnskabet note 3.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.116.685</b>	<b>4.520.919</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		516.722	(15.271.600)
Personaleomkostninger	1	(148.587)	(201.556)
Af- og nedskrivninger	2	(8.000)	(4.706)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.476.820</b>	<b>(10.956.943)</b>
Andre finansielle indtægter		49.811	36.673
Andre finansielle omkostninger		(2.569.348)	(2.615.262)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.957.283</b>	<b>(13.535.532)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.957.283	(13.535.532)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.957.283</b>	<b>(13.535.532)</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		142.000.000	140.574.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		32.000	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>142.032.000</b>	<b>140.574.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.125	0
Deposita		49.500	49.500
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>50.625</b>	<b>49.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>142.082.625</b>	<b>140.623.500</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		466.192	0
Andre tilgodehavender		551.050	8.282
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.017.242</b>	<b>8.282</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>351.510</b>	<b>1.903.590</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.368.752</b>	<b>1.911.872</b>
<b>Aktiver</b>		<b>143.451.377</b>	<b>142.535.372</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført overskud eller underskud		82.486.423	80.529.140
<b>Egenkapital</b>		<b>82.886.423</b>	<b>80.929.140</b>
Gæld til realkreditinstitutter		39.896.122	40.037.889
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>39.896.122</b>	<b>40.037.889</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	205.246	1.029.274
Deposita		1.844.676	3.103.332
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.824.879	335.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser		502.094	391.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.673.454	15.538.039
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		176.257	350.016
Anden gæld		442.226	820.978
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.668.832</b>	<b>21.568.343</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>60.564.954</b>	<b>61.606.232</b>
<b>Passiver</b>		<b>143.451.377</b>	<b>142.535.372</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	80.529.140	80.929.140
Årets resultat	0	1.957.283	1.957.283
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>82.486.423</b>	<b>82.886.423</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	112.581	158.027
Pensioner	12.853	12.843
Andre omkostninger til social sikring	23.153	30.686
	<b>148.587</b>	<b>201.556</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>2</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2024 kr.	2023 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	8.000	4.706
	<b>8.000</b>	<b>4.706</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	138.639.167	53.004
Tilgange	909.278	40.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>139.548.445</b>	<b>93.004</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(53.004)
Årets afskrivninger	0	(8.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(61.004)</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.934.833	0
Årets dagsværdireguleringer	516.722	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.451.555</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>142.000.000</b>	<b>32.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af Østerbro 3-7 i Odense, hvoraf nr. 3-5 er kontorejendomme (7.892 m<sup>2</sup>), mens nr. 7 er boligejendom (2.876 m<sup>2</sup>).

### Dagsværdi for boligejendom

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningsgrad. Beregningen er udarbejdet i overensstemmelse med de af Dansk Ejendomsmæglerforening udmeldte standarder.

Der er i beregningen fastsat et forrentningskrav på 4,25 % (2023; 4,25 %), hvilket er fastsat på baggrund af ejendomsmarkedet i Odense på balancedagen, hvor der også er taget højde for ejendommens type samt bygningens beliggenhed i Odense. Den årlige lejeindtægt er fast til 3.760 t.kr. samt driftsomkostninger på 815 t.kr., hvorved der er regnet med et driftsafkast på 1.024 kr. pr. m<sup>2</sup>. Der regnes ikke med tomgang i boligejendommen, som følge af de kontrakter selskabet har indgået med lejere.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ændring i afkastprocent	Procent	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Afkastprocent	Procent	3,25%	3,75%	4,25%	4,75%	5,25%
Ændring i markedsværdi	Dkk t.kr.	21.323	9.240	-	(7.295)	(13.200)
Markedsværdi	Dkk t.kr.	90.623	78.540	69.300	62.005	56.100
Værdi pr. m <sup>2</sup>	Dkk	31.510	27.309	24.096	21.560	19.506

### Dagsværdi for kontorejendom

Kontorejendommen indeholder 2 lejemål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningsgrad. Beregningen er udarbejdet i overensstemmelse med de af Dansk Ejendomsmæglerforening udmeldte standarder.

Ændring i afkastprocent	Procent	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Afkastprocent	Procent	4,75%	5,25%	5,75%	6,25%	6,75%
Ændring i markedsværdi	Dkk t.kr.	13.579	6.143	-	(5.160)	(9.556)
Markedsværdi	Dkk t.kr.	78.079	70.643	64.500	59.340	54.944
Værdi pr. m <sup>2</sup>	Dkk	9.893	8.951	8.173	7.519	6.962

Der er i beregningen fastsat et forrentningskrav på 5,75 % (2023; 5,75 %), hvilket er fastsat på baggrund af ejendomsmarkedet i Odense på balancedagen, hvor der også er taget højde for ejendommens type samt bygningens beliggenhed i Odense. Den årlige lejeindtægt er fast til 4.495 t.kr. samt driftsomkostninger på 784 t.kr., hvorved der er regnet med et driftsafkast på 470 kr. pr. m<sup>2</sup>. Der er regnet med en begrænset tomgang i kontorejendommen.

Ovennævnte beløb er uden fastsat værdi af byggeret på 8,2 mio. kr. (2023: 8,2 mio. kr.) Samlet byggeretter udgør 4.300 m<sup>2</sup>, hvoraf en reel udnyttelse vurderes at omfatte 3.550 m<sup>2</sup> for begge matrikler. Byggeretterne er således målt til en gennemsnitlig pris pr. byggeret til 2.310 kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2024 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	205.246	1.029.274	39.896.122	35.323.171
	<b>205.246</b>	<b>1.029.274</b>	<b>39.896.122</b>	<b>35.323.171</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 142.000 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører huslejeindtægter, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægterne.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.