

**Deloitte.**



## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2025                 | 8  |
| Balance pr. 31.12.2025                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2025              | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

GYNGEMOSE PROJEKTUDVIKLING ApS

Skibbrogade 3, 2 TV.

9000Aalborg

CVR-nr.: 35515933

Stiftelsesdato: 01.10.2013

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Direktion

Flemming Joseph Jensen, direktør

Kim Breyen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for GYNGEMOSE PROJEKTUDVIKLING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15.04.2026

## Direktion

**Flemming Joseph Jensen**  
direktør

**Kim Breyen**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i GYNGEMOSE PROJEKTUDVIKLING ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GYNGEMOSE PROJEKTUDVIKLING ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 revisorers 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. 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 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 15.04.2026

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Tim Kjær-Hansen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23295

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Gyngemose Projektudvikling ApS ejer ejendommen Søkanen, og driver denne som udlejningsvirksomhed. Søkanen blev færdigopført i april 2017.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025 udviser et resultat på 43.710 t.kr. og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på 611.260 t.kr., heraf en egenkapital på 242.316 t.kr.

Resultatet vurderes til at være tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ved anvendelse af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel, hvor de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommen estimeres og tilbagediskonteres til nutidsværdi ved brug af en markedsbaseret diskonteringsrente. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2025

|   | Note | 2025<br>t.kr. | 2024<br>t.kr. |
|---|------|---------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                     |      | <b>22.650</b> | <b>21.129</b> |
| Andre finansielle indtægter                       |      | 7             | 30            |
| Andre finansielle omkostninger                    |      | (9.622)       | (11.396)      |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b> |      | <b>13.035</b> | <b>9.763</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom m.v.   | 1    | 43.000        | 10.000        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>56.035</b> | <b>19.763</b> |
| Skat af årets resultat                            |      | (12.325)      | (4.348)       |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>43.710</b> | <b>15.415</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |      |               |               |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret                |      | 6.000         | 4.000         |
| Overført resultat                                 |      | 37.710        | 11.415        |
| <b>Resultatdisponering</b>                        |      | <b>43.710</b> | <b>15.415</b> |

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

|                                     | Note | 2025<br>t.kr.  | 2024<br>t.kr.  |
|-------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Investeringsejendomme               |      | 601.000        | 558.000        |
| <b>Materielle aktiver</b>           | 2    | <b>601.000</b> | <b>558.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                |      | <b>601.000</b> | <b>558.000</b> |
| Andre tilgodehavender               |      | 212            | 159            |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag |      | 0              | 574            |
| Periodeafgrænsningsposter           |      | 0              | 2              |
| <b>Tilgodehavender</b>              |      | <b>212</b>     | <b>735</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>         |      | <b>10.048</b>  | <b>6.687</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>            |      | <b>10.260</b>  | <b>7.422</b>   |
| <b>Aktiver</b>                      |      | <b>611.260</b> | <b>565.422</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2025<br>t.kr.  | 2024<br>t.kr.  |
|---|------|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital  |      | 80             | 80             |
| Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter |      | (857)          | (373)          |
| Overført overskud eller underskud                         |      | 237.093        | 199.383        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                     |      | 6.000          | 4.000          |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>242.316</b> | <b>203.090</b> |
| Udskudt skat  |      | 64.975         | 55.526         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                             |      | <b>64.975</b>  | <b>55.526</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                            |      | 282.882        | 282.833        |
| Afledte finansielle instrumenter                          | 3    | 1.100          | 479            |
| Anden gæld  |      | 4.395          | 8.790          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                    | 4    | <b>288.377</b> | <b>292.102</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser             | 4    | 4.395          | 4.395          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                  |      | 454            | 231            |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                             |      | 630            | 0              |
| Anden gæld  |      | 10.113         | 10.078         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                    |      | <b>15.592</b>  | <b>14.704</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                 |      | <b>303.969</b> | <b>306.806</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>611.260</b> | <b>565.422</b> |

|  |   |
|--|---|
| Eventualforpligtelser                          | 6 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser          | 7 |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse | 8 |

## Egenkapitalopgørelse for 2025

|                                  | Virksomheds-<br>kapital<br>t.kr. | Reserve for<br>dagsværdi-<br>reguleringer<br>af sikrings-<br>instrumenter<br>t.kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>t.kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>t.kr. | I alt<br>t.kr. |
|----------------------------------|----------------------------------|--|--|--|----------------|
| Egenkapital primo                | 80                               | (373)  | 199.383  | 4.000  | 203.090        |
| Udbetalt ordinært udbytte        | 0                                | 0  | 0  | (4.000)  | (4.000)        |
| Værdireguleringer                | 0                                | (621)  | 0  | 0  | (621)          |
| Skat af<br>egenkapitalbevægelser | 0                                | 137  | 0  | 0  | 137            |
| Årets resultat                   | 0                                | 0  | 37.710   | 6.000  | 43.710         |
| <b>Egenkapital ultimo</b>        | <b>80</b>                        | <b>(857)</b>   | <b>237.093</b>                                   | <b>6.000</b>   | <b>242.316</b> |

## Noter

### 1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdien af virksomhedens ejendom er fastsat med udgangspunkt i vurdering fra ekstern valuar. Valuaren har vurderet ejendommens markedsværdi i sædvanlig handel mellem uafhængige parter og efter passende markedsføring over en periode på 6-9 måneder. Markedsværdien udgør det beløb, for hvilket ejendommen vurderes at kunne handles til på vurderingsdagen. Vurderingen er foretaget ud fra en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel, samt generel vurdering af af ejendommens beskaffenhed.

### 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>t.kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Kostpris primo                      | 326.553                             |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>326.553</b>                      |
| Dagsværdireguleringer primo         | 231.447                             |
| Årets dagsværdireguleringer         | 43.000                              |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>274.447</b>                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>601.000</b>                      |

#### Dagsværdi for investeringsejendomme:

Selskabet ejer én investeringsejendom beliggende i Søborg, som blev færdigopført i april 2017. Investerings-ejendommen indeholder et etageareal på 15.677 m<sup>2</sup>, som hovedsagligt anvendes til udlejning til privat beboelse samt i mindre grad til erhverv. Pr. 31. december 2025 er ejendommen i lighed med sidste år tilnærmelsesvist fuldt udlejet.

Investerings ejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow"-værdiansættelsesmodel og følgende væsentlige forudsætninger:

Normaliseret driftsafkast: 24.673 t.kr.

Afkastkrav: 4,375 %

Kontante deposita: 10.091 t.kr.

Dagsværdi pr. kvadratmeter: 38 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 procentpoint vil reducere dagsværdien med 32,5 mio. kr. En reduktion af afkastkravet med 0,25 procentpoint vil omvendt forøge dagsværdien med 36,4 mio. kr.

Investerings ejendommen er værdiansat til 601 mio. kr.

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

### 3 Afledte finansielle instrumenter

Virksomheden har til afdækning af variabelt lån i DKK, med udløb i 2047 indgået en renteswap. Renteswappen har en hovedstol på t.kr. 141.989 og har udløb i 2027. I kontraktens løbetid modtages variabel rente og betales en fast rente på 2 % (ekskl. kredittillæg). Renteswappen er kategoriseret i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

Reserve for sikringstransaktioner indregnet på egenkapitalen udgør t.kr. (857) (2024: t.kr. (373)). Reserven er præsenteret som reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter.

### 4 Langfristede forpligtelser

|                                  | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2025<br>t.kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2024<br>t.kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2025<br>t.kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2025<br>t.kr. |
|----------------------------------|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter   | 0   | 0   | 282.882   | 245.087                                 |
| Afledte finansielle instrumenter | 0   | 0   | 1.100   | 0                                       |
| Anden gæld                       | 4.395   | 4.395   | 4.395   | 0                                       |
|                                  | <b>4.395</b>  | <b>4.395</b>  | <b>288.377</b>                                  | <b>245.087</b>                          |

### 5 Personaleforhold

|   | 2025 | 2024 |
|---|------|------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 0    | 0    |

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Parkvej Ejendomsselskab A/S som administrations selskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstkatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i

sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gyngemose Projektudvikling ApS har stillet sikkerhed for selskabets gæld til Nykredit i form af realkredit- og ejerpantebreve på nom. 299 mio. kr. med pant i ejendommen Søkannten, Gyngemose Parkvej 52, 54 og 56, DK-2860 Søborg.

#### **8 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Selskabet er et 100% ejet af:

Parkvej Ejendomsselskab A/S, Frederiksberg

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

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.

### **Usikkerhed forbundet med indregning og måling**

Visse regnskabsposter måles på grundlag af vurderinger foretaget på baggrund af oplysninger og erfaringer som er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Efterfølgende ændringer i de forhold der lå til grund for vurderinger og skøn eller yderligere erfaring m.m. kan medføre ændringer i tidligere foretagne skøn eller ændringer i de parametre, som indgår i metoderne til måling af de regnskabsmæssige skøn.

Indregning og måling af selskabets ejendomme indeholder et element af regnskabsmæssige skøn som er underlagt ovennævnte forhold. Målingen af denne regnskabspost kan være afhængig af fremtidige begivenheder, hvorom der kan være en vis usikkerhed. Ved målingen afspejles ledelsens vurdering af den mest sandsynlige værdiansættelse i budgetperioden.

Usikkerhed ved målingen af de i årsrapporten indeholdte regnskabsmæssige skøn anses for sædvanlige vurderet i forhold til selskabets aktiviteter.

### **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.

#### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rente korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge værdi ved overtagelse af instrumentet. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste eller -tab**

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

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

##### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger til administration m.v.

##### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter indeholder renteindtægter.

##### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt

tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

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

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

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 7 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som

ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

#### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**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 proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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