

# Ejendomsselskabet Lyskær ApS

C/O Taurus Ejendomsforvaltning ApS

Vestre Ringgade 26, 4.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 38614126

## Årsrapport for 2024

8. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2025

---

Marie Vilsøe Mayntzhusen  
Dirigent

# Indhold

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Selskabsoplysninger .....                        | 3  |
| Ledelsespåtegning .....                          | 4  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 5  |
| Ledelsesberetning.....                           | 7  |
| Resultatopgørelse .....                          | 8  |
| Balance .....                                    | 9  |
| Egenkapitalopgørelse.....                        | 11 |
| Noter.....                                       | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis .....                   | 15 |

# Selskabsoplysninger

|                  |                                                                                                                           |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Virksomheden     | Ejendomsselskabet Lyskær ApS<br>C/O Taurus Ejendomsforvaltning ApS<br>Vestre Ringgade 26, 4.<br>8000 Aarhus C             |
| CVR-nr.          | 38614126                                                                                                                  |
| Stiftelsesdato   | 25. april 2017                                                                                                            |
| Regnskabsår      | 8. regnskabsår                                                                                                            |
| Regnskabsperiode | 1. januar 2024 – 31. december 2024                                                                                        |
| Direktion        | Jacob Østergaard Skyum, Direktør                                                                                          |
| Bestyrelse       | Johnna Else Thygesen, Forperson<br>Christian Bonde Pedersen<br>Jacob Østergaard Skyum<br>Dennis Weile-Lund                |
| Revisor          | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup<br>Cvr-nr. 33771231 |
| Intern revision  | Palle Mortensen, Revisionschef                                                                                            |

# Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Lyskær ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar 2024 – 31. december 2024 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 30. juni 2025

## **Direktion**

Jacob Østergaard Skyum  
Direktør

## **Bestyrelse**

Johnna Else Thygesen  
Forperson

Christian Bonde Pedersen

Jacob Østergaard Skyum

Dennis Weile-Lund

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejeren i Ejendomsselskabet Lyskær ApS

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lyskær ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 30. juni 2025

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33687

Jesper Otto Edelbo  
Statsautoriseret revisor  
mne10901

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udvikling af ejendomme, eventuelt via datterselskaber, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Selskabet ejer ejendommen beliggende Lyskær 13C – 13R.

Ejendomsselskabet Lyskær ApS er et 100% ejet datterselskab af Holdingselskabet Lyskær ApS, som er 100% ejet af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og indgår i PenSam Holdings A/S´ koncernregnskab.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, som er behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets ejendom måles til dagsværdi efter de retningslinjer, der er fastsat i Bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser. Selskabet anvender Discounted Cash Flow (DCF-modellen). Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-modellen, opgøres ud fra en systematisk vurdering og baseret på nutidsværdien af ejendommens forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for ejendommen fastsat forretningskrav (afkastprocent) samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation.

## Usædvanlige forhold

Der er ikke indtrådt forhold, som har haft væsentlig indflydelse på regnskabet.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på DKK -4.897.940, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på DKK 623.430.457, og en egenkapital på DKK 180.723.820.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende, men som forventet idet der er fortaget en negativ værdiregulering af investeringsejendommen, samt der er påløbet finansielle omkostninger i forbindelse med indfrielse af selskabets realkreditlån. Resultatet for 2025 før eventuelle værdiregulering af ejendommen, forventes at være på niveau med 2024.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2024 til årsrapportens underskrivelse, blevet foretaget en kapitalforhøjelse, hvor selskabskapitalen er blevet forhøjet med nominelt DKK 1. Selskabskapitalen er derfor blevet forhøjet fra DKK 50.010 til DKK 50.011.

# Resultatopgørelse

DKK

|                                              | Note | 2024               | 2023                |
|----------------------------------------------|------|--------------------|---------------------|
| Nettoomsætning                               |      | 32.429.930         | 31.988.798          |
| Andre eksterne omkostninger                  | 1    | - 7.064.656        | - 6.923.566         |
| <b>Bruttoresultat</b>                        |      | <u>25.365.274</u>  | <u>25.065.232</u>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 5    | - 3.094.976        | - 45.714.013        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <u>22.270.298</u>  | <u>20.648.781</u>   |
| Andre finansielle indtægter                  | 2    | 0                  | 32.585              |
| Andre finansielle omkostninger               | 3    | - 30.276.600       | - 17.251.573        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <u>- 8.006.302</u> | <u>- 37.867.769</u> |
| Skat af årets resultat                       | 4    | <u>3.108.362</u>   | <u>6.339.811</u>    |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <u>- 4.897.940</u> | <u>- 31.527.958</u> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                    |                     |
| Overført resultat                            |      | - 4.897.940        | - 31.527.958        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <u>- 4.897.940</u> | <u>- 31.527.958</u> |

# Balance

Balance pr. 31. december

DKK

|                                             | Note | 2024               | 2023               |
|---------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                    |                    |
| Investeringsejendomme                       | 5    | <u>618.050.000</u> | <u>619.600.000</u> |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       |      | <u>618.050.000</u> | <u>619.600.000</u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <u>618.050.000</u> | <u>619.600.000</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 95.088             | 0                  |
| Andre tilgodehavender                       |      | 5.152.701          | 0                  |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | <u>132.667</u>     | <u>111.717</u>     |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                |      | <u>5.380.457</u>   | <u>111.717</u>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <u>0</u>           | <u>6.883.045</u>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <u>5.380.457</u>   | <u>6.994.762</u>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <u>623.430.457</u> | <u>626.594.762</u> |

Balance pr. 31. december

**DKK**

|                                                      | Note | 2024               | 2023               |
|------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                                      |      |                    |                    |
| Selskabskapital                                      |      | 50.010             | 50.010             |
| Overkurs ved emission                                |      | 0                  | 23.999.990         |
| Overført resultat                                    |      | <u>180.673.810</u> | <u>161.571.760</u> |
| <b>Egenkapital i alt</b>                             |      | <u>180.723.820</u> | <u>185.621.760</u> |
| Hensættelser til udskudt skat                        |      | <u>47.023.881</u>  | <u>50.851.583</u>  |
| <b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>                |      | <u>47.023.881</u>  | <u>50.851.583</u>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 6    | 0                  | 365.203.886        |
| Ansvarlig lånekapital                                | 6    | <u>0</u>           | <u>6.598.588</u>   |
| <b>Langfristet gæld i alt</b>                        |      | <u>0</u>           | <u>371.802.474</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtigelser | 6    | 0                  | 4.879.748          |
| Gæld til kreditinstitutter                           |      | 4.088.646          | 0                  |
| Deposita og forudbetalt leje                         |      | 11.231.335         | 10.845.906         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |      | 352.069            | 332.472            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |      | 378.247.091        | 0                  |
| Skyldig selskabsskat                                 |      | 719.341            | 0                  |
| Anden gæld                                           |      | 1.021.944          | 2.260.818          |
| Periodeafgrænsningsposter                            |      | <u>22.331</u>      | <u>0</u>           |
| <b>Kortfristet gældsforpligtigelser i alt</b>        |      | <u>395.682.756</u> | <u>18.318.944</u>  |
| <b>Gældsforpligtigelser i alt</b>                    |      | <u>395.682.756</u> | <u>390.121.418</u> |
| <b>Passiver i alt</b>                                |      | <u>623.430.457</u> | <u>626.594.762</u> |
| Nærtstående parter                                   | 7    |                    |                    |
| Eventualforpligtigelser og sikkerhedsstillelser      | 8    |                    |                    |

# Egenkapitalopgørelse

DKK

|                                          | <b>Selskabs-<br/>kapital</b> | <b>Overkurs ved<br/>emission</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>              |
|------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Egenkapital pr. 1. januar 2024           | 50.010                       | 23.999.990                       | 161.571.760                  | 185.621.760               |
| Årets resultat                           | <u>0</u>                     | <u>- 23.999.990</u>              | <u>19.102.050</u>            | <u>- 4.897.940</u>        |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2024</b> | <b><u>50.010</u></b>         | <b><u>0</u></b>                  | <b><u>180.673.810</u></b>    | <b><u>180.723.820</u></b> |

# Noter

## DKK

### 1. Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

### 2. Andre finansielle indtægter

|                             | 2024     | 2023          |
|-----------------------------|----------|---------------|
| Andre finansielle indtægter | 0        | 32.585        |
|                             | <u>0</u> | <u>32.585</u> |

### 3. Andre finansielle omkostninger

|                                            | 2024                | 2023                |
|--------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | - 287.377           | - 2.392.464         |
| Andre finansielle omkostninger             | - 29.989.223        | - 14.859.109        |
|                                            | <u>- 30.276.600</u> | <u>- 17.251.573</u> |

### 4. Skat af årets resultat

|                                    | 2024             | 2023               |
|------------------------------------|------------------|--------------------|
| Aktuel selskabsskat for året       | - 719.341        | 0                  |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0                | 4.205              |
| Regulering af udskudt skat         | <u>3.827.702</u> | <u>- 6.344.016</u> |
| <b>Skat af årets resultat</b>      | <u>3.108.362</u> | <u>- 6.339.811</u> |

## 5. Investeringsejendomme

|                                       | 2024               | 2023               |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kostpris primo                        | 418.417.783        | 409.103.770        |
| Tilgang i året                        | 1.544.976          | 9.314.013          |
| <b>Kostpris ultimo</b>                | <b>419.962.759</b> | <b>418.417.783</b> |
| Regulering til dagsværdi primo        | 201.182.217        | 246.896.230        |
| Årets reguleringer                    | - 3.094.976        | - 45.714.013       |
| <b>Regulering af dagsværdi ultimo</b> | <b>198.087.241</b> | <b>201.182.217</b> |
| <br>                                  |                    |                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>   | <b>618.050.000</b> | <b>619.600.000</b> |

Der indgår i kostprisen renter fra opførelsesperioden med DKK 708.745.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmodel. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årigt drifts- og vedligeholdelsesbudget samt estimat for terminalåret.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforshold til infrastruktur, kontraktforhold, lejsammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt generelle renteniveau.

Ejendommen er en boligejendom. Selskabets ejendom er beliggende:

Lyskær 13C – 13R, Herlev.

Der er anvendt et afkastkrav på 4,71% ultimo 2024 mod 4,45% ultimo 2023. Ultimo 2024 er den gennemsnitlige leje DKK 1.727 pr. kvm.

Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen, udgør DKK -3.094.976.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2% som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25%-point pr. ejendom vil reducere den samlede ejendomsværdi af ejendommen med DKK 32.805.202.

Der er i forbindelse med værdiansættelsen anvendt en tomgangsprocent for erhvervsjendomme på 2%. Der er endvidere anvendt en forudsætning om en vækst i lejeindtægterne i budgetperioden på 2% samt en forudsætning om en vækst i terminalperioden 2%.

## 6. Langfristede gældsforpligtigelser

De langfristede gældsforpligtigelser er blevet afviklet i 2024, i forbindelse med indfrielse af selskabets realkreditlån.

## 7. Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Lyskær ApS er et 100% ejet datterselskab af Holdingselskabet Lyskær ApS som er 100% ejet af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og årsrapporten for selskabet indgår i PenSam Holdings A/S' koncernregnskab, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum, CVR-nr. 12629532.

#### **8. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti, leje- og leasingforpligtigelser eller andre forpligtigelser ud over det i regnskabet anførte.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lyskær ApS for regnskabsperioden 1. januar 2024 – 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningerne foretages efter DCF metoden, som indeholder regnskabsmæssige skøn, som kan være behæftet med en vis usikkerhed. Skønnene vedrører blandt andet fremtidige betalingsstrømme samt diskonteringsrente.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende skatter og afgifter, vedligeholdelse samt andre omkostninger, i det omfang disse ikke dækkes af lejer. Andre eksterne omkostninger indeholder ligeledes omkostninger til administration af selskabet.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Andre finansielle poster

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Renteomkostninger på lån til finansiering af investeringsejendomme, og som vedrører opførelsesperioden, indregnes i kostprisen. Alle øvrige låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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 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 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden på 10 år. 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. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver og passiver omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger og måles til nominal værdi.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter selskabskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skal indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalte skatter.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtigelser**

Gældsforpligtigelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi. Gældsforpligtigelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som øvrige gældsforpligtigelser.