

# Ejendomsselskabet Lyskær ApS

C/O Taurus Ejendomsforvaltning ApS

Vestre Ringgade 26, 4.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 38614126

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2025

9. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. februar 2026

---

Marie Vilsøe Mayntzhusen  
Dirigent

# Indhold

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

# Selskabsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Lyskær ApS C/O Taurus Ejendomsforvaltning ApS Vestre Ringgade 26, 4. 8000 Aarhus C
CVR-nr.	38614126
Stiftelsesdato	25. april 2017
Regnskabsår	9. regnskabsår
Regnskabsperiode	1. januar – 31. december 2025
Direktion	Jacob Østergaard Skyum, Direktør
Bestyrelse	Johnna Else Thygesen, Formand Christian Bonde Pedersen Jacob Østergaard Skyum Dennis Weile-Lund
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup Cvr-nr. 33771231
Intern revision	Palle Mortensen, Revisionschef

# Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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. 31. december 2025 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 3. februar 2026

## **Direktion**

Jacob Østergaard Skyum  
Direktør

## **Bestyrelse**

Johnna Else Thygesen  
Formand

Christian Bonde Pedersen

Jacob Østergaard Skyum

Dennis Weile-Lund

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lyskær ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 3. februar 2026

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, Herlev.

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 - 31. december 2025 udviser et resultat på DKK 97.951.804, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på DKK 669.307.875, og en egenkapital på DKK 656.922.715.

Årets resultat af den ordinære drift anses som tilfredsstillende, og som forventet. Årets resultat er positivt påvirket med DKK 47.023.881 som følge af indtægtsførsel af selskabets udskudte skatteforpligtelse på baggrund af, at selskabet fra 2025 opfylder reglerne i selskabsskattelovens § 3A. Ledelsen forventer et resultat for 2026 før eventuel værdiregulering af ejendomme på samme niveau som 2025.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i tiden fra 31. december 2025 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

# Resultatopgørelse

DKK

	Note	2025	2024
Nettoomsætning		33.125.071	32.429.930
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-6.079.644</u>	<u>-7.064.656</u>
Bruttoresultat		27.045.426	25.365.274
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	<u>23.304.000</u>	<u>-3.094.976</u>
Resultat før finansielle poster		50.349.426	22.270.298
Andre finansielle indtægter		583.829	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>-5.333</u>	<u>-30.276.600</u>
Resultat før skat		<u>50.927.923</u>	<u>-8.006.302</u>
Skat af årets resultat	3	<u>47.023.881</u>	<u>3.108.362</u>
Årets resultat		<u>97.951.804</u>	<u>-4.897.940</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		20.000.000	0
Overført resultat		<u>77.951.804</u>	<u>-4.897.940</u>
Resultatdisponering		<u>97.951.804</u>	<u>-4.897.940</u>

# Balance

Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2025	2024
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>641.354.000</u>	<u>618.050.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>641.354.000</u>	<u>618.050.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>641.354.000</u>	<u>618.050.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		469.746	95.088
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder		9.498.082	0
Andre tilgodehavender		323.856	5.152.701
Periodeafgrænsningsposter		<u>98.148</u>	<u>132.667</u>
Tilgodehavender i alt		<u>10.389.833</u>	<u>5.380.457</u>
Likvide beholdninger		<u>17.564.043</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>27.953.875</u>	<u>5.380.457</u>
Aktiver i alt		<u>669.307.875</u>	<u>623.430.457</u>

Balance pr. 31. december

DKK	Note	2025	2024
Passiver			
Selskabskapital		50.011	50.010
Foreslået udbytte		20.000.000	0
Overført resultat		<u>636.872.704</u>	<u>180.673.810</u>
Egenkapital i alt		<u>656.922.715</u>	<u>180.723.820</u>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>47.023.881</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>47.023.881</u>
Gæld til kreditinstitutter		0	4.088.646
Deposita og forudbetalt leje		11.765.288	11.231.335
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.816	352.069
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	378.247.091
Skyldig selskabsskat		0	719.341
Anden gæld		533.055	1.021.944
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>22.331</u>
Kortfristet gældsforpligtigelser i alt		<u>12.385.160</u>	<u>395.682.756</u>
Gældsforpligtigelser i alt		<u>12.385.160</u>	<u>395.682.756</u>
Passiver i alt		<u>669.307.875</u>	<u>623.430.457</u>
Nærtstående parter	5		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

DKK

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2025	50.010	0	180.673.810	0	180.723.820
Kapitalforhøjelse, gældskonvertering	1	378.247.090	0	0	378.247.091
Årets resultat	0	-378.247.090	456.198.894	20.000.000	97.951.804
Egenkapital pr. 31. december 2025	<u>50.011</u>	<u>0</u>	<u>636.872.704</u>	<u>20.000.000</u>	<u>656.922.715</u>

# 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 poster

	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	498.082	
Andre finansielle indtægter	85.747	-
	<u>85.747</u>	<u>-</u>

	2025	2024
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-287.377
Andre finansielle omkostninger	-5.333	-29.989.223
	<u>-5.333</u>	<u>-30.276.600</u>

### 3. Skat af årets resultat

	2025	2024
Aktuel selskabsskat for året	0	-719.341
Regulering af udskudt skat	47.023.881	3.827.702
Skat af årets resultat	<u>47.023.881</u>	<u>3.108.362</u>

# Noter

## 4. Investeringsejendomme

	2025	2024
Kostpris primo	419.962.759	418.417.783
Tilgang i året	0	1.544.976
Kostpris ultimo	<u>419.962.759</u>	<u>419.962.759</u>
Regulering til dagsværdi primo	198.087.241	201.182.217
Årets reguleringer	23.304.000	-3.094.976
Regulering af dagsværdi ultimo	<u>221.391.241</u>	<u>198.087.241</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>641.354.000</u>	<u>618.050.000</u>

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, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt generelle renteniveau.

Ejendommen er en boligejendom. Selskabets ejendom er beliggende:  
Lyskær 13C – 13R, Herlev.

Der er anvendt et afkastkrav på 4,25% ultimo 2025 mod 4,71% ultimo 2024. Ultimo 2025 er den gennemsnitlige leje DKK 1.793 pr. kvm.

Værdiregulering, som indregnes i resultatopgørelsen, udgør DKK 23.304.000.

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 35.102.693.

Der er i forbindelse med værdiansættelsen anvendt en tomgangsprocent for boligejendomme på 2%. Der er desuden

## Noter

anvendt en forudsætning om en vækst i lejeindtægterne i budgetperioden på 2% samt en forudsætning om en vækst i terminalperioden 2%.

### 5. 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.

### 6. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der er i balancen ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af selskabsskattelovens § 3A, hvoraf det fremgår at indtægt indtjent af et selskab omfattet af selskabsskattelovens § 3A betragtes som indtjent af det livsforsikringselskab, pensionskasse m.v., der er nærmeste eller direkte eller indirekte ejer af aktieselskabet. En forudsætning for, at selskabet er omfattet af selskabsskattelovens § 3A er, at selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver. Hvis betingelserne ikke længere er opfyldt, påhviler der selskabet en udskudt skatteforpligtelse på DKK 47.023.881.

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lyskær ApS for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2025 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

### Ændring af anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis for indregning af udskudt skat er sammenholdt med sidste år ændret således, at udskudt skat ikke indregnes i årsregnskabet, men i stedet note oplyses under eventualforpligtelser. Ændringen skyldes, at skattepligtig indkomst indtjent af et selskab omfattet af selskabslovens § 3A betragtes som indtjent af det livsforsikringsselskab, pensionskasse m.v., der er nærmeste direkte eller indirekte ejer af anpartsselskabet. Da selskabet fra 2025 opfylder betingelserne for at anvende reglerne i selskabsskattelovens § 3A, er anvendt regnskabspraksis ændret således, at den udskudte skat ikke længere indregnes i selskabets regnskab, men i stedet oplyses som en eventualforpligtelse.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis påvirker resultatopgørelsen positivt med DKK 47.023.881, egenkapitalen med DKK 47.023.881 og balancesum med DKK 0.

## 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.

## 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

Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens §3A, hvoraf det fremgår at skattepligtig indkomst indtjent af set selskab omfattet af selskabsskattelovens §3A betragtes som indtjent af det livsforsikringsselskab, pensionskasse m.v., der er nærmeste direkte eller indirekte ejer af selskabet. Der er derfor ikke resultatført skat af årets resultat i regnskabet. Skatten afsættes i stedet i livsforsikringsselskabets regnskab.

En forudsætning for, at selskabet er omfattet af selskabsskattelovens §3A er, at selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90% af selskabets aktiver. Hvis 90%-reglen ikke opfyldes, vil selskabet selv skulle indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt skat.

Da selskabet opfylder bestemmelserne i selskabsskattelovens §3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

#### 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 nominel 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 nominel 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, er er reguleret for betalt skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.