

# Ejendomsaktieselskabet Rungstedhave Øst

c/o Boligexperten Administration Vesterbrogade 12, 1620 København V

CVR-nr. 20 87 55 18

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2026.

---

Johnny Rieck  
Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsaktieselskabet Rungstedhave Øst.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 31. marts 2026

**Direktion**

John Frederik Newcomb Burgess

**Bestyrelse**

Rasmus Porse Bjørneskov  
Bestyrelsesformand

John Frederick Newcomb Burgess Kasper Elkjær Madsen

**Til anpartshaverne i Ejendomsaktieselskabet Rungstedhave Øst****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Rungstedhave Øst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at 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 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.

København, den 31. marts 2026

**Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke  
statsautoriseret revisor  
mne42871

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Rungstedhave Øst c/o Boligexperten Administration Vesterbrogade 12 1620 København V
	CVR-nr.: 20 87 55 18
	Stiftet: 17. september 1956
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Rasmus Porse Bjørneskov, Bestyrelsesformand John Frederick Newcomb Burgess Kasper Elkjær Madsen
<b>Direktion</b>	John Frederik Newcomb Burgess
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank A/S
<b>Administrator</b>	Boligexperten Administration, Vesterbrogade 12, 1620 København V

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og administrere ejendommen matr. nr. 7d Vallerød By, Hørsholm, beliggende Rungstedehave 13A -23F, 2960 Rungsted Kyst med eneret til lejemålene for selskabets aktionærer.

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

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

Selskabet er et boligaktieselskab, der driver ejendommen Rungstedhave 13A-23F i Rungsted. Der er udarbejdet et separat regnskab, hvori der er medtaget lovpligtige nøgletalsoplysninger og andre forhold omkring selskabets virke som andelsboligforening. Nedenfor er aktieværdien pr. lejlighed beregnet pr. 31. december 2025.

Egenkapital ifølge årsrapporten	40.918.744 kr.
+/- Korrektio n for udskudt skat	9.010.729 kr.
+/- Reserve til værdiregulering	(10.433.647) kr.
+/- Regulering af realkredit gæld til kursværdi	401.953 kr.
Korrigeret egenkapital	38.701.652 kr.
Værdi pr. lejlighed	1.108.272 kr.

Valuarvurderingen er foretaget af Filip Cutice, STAD Valuar den 23. januar 2026 til 52.350.000 kr., og vurderingen er alene til brug for opgørelse af maksimalpris ved handel med aktier i henhold til lov om "Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber".

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en DCF-model. Afkastprocenten heri svarer til det forrentningskrav, som valuaren anser at en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er således følsom overfor udsving i afkastprocenten. En stigning i afkastsatsen vil således reducere dagsværdien af ejendommen, hvilket vil medføre et tilsvarende fald af værdierne på lejlighederne. Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til handelsværdi med 52.350.000 kr., svarende til en vurdering af handelsprisen, foretaget den 23. januar 2026 af Filip Cutic, STAD Valuar.

**Den forventede udvikling**

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning	1.454.280	1.405.050
Driftsomkostninger	-883.611	-891.644
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	600.000	1.800.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.170.669</b>	<b>2.313.406</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-57.026	-69.466
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.113.643</b>	<b>2.243.940</b>
3 Skat af årets resultat	-245.001	-491.467
<b>Årets resultat</b>	<b>868.642</b>	<b>1.752.473</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	868.642	1.752.473
<b>Disponeret i alt</b>	<b>868.642</b>	<b>1.752.473</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	52.350.000	51.750.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.350.000</u>	<u>51.750.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>52.350.000</u></b>	<b><u>51.750.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	457.098	3.479.005
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.273</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>460.371</u>	<u>3.479.005</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>460.371</u></b>	<b><u>3.479.005</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>52.810.371</u></b>	<b><u>55.229.005</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	720.000	720.000
Overført resultat	40.198.744	39.330.102
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>40.918.744</b>	<b>40.050.102</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
6 Hensættelser til udskudt skat	9.010.729	8.765.728
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.010.729</b>	<b>8.765.728</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.349.441	2.485.029
Deposita	3.000	3.000
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.352.441	2.488.029
7 Kortfristet del af langfristet gæld	135.587	133.572
Anden gæld	392.870	3.791.574
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	528.457	3.925.146
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.880.898</b>	<b>6.413.175</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>52.810.371</b>	<b>55.229.005</b>

- 1 Medarbejderforhold
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2025	720.000	39.330.102	40.050.102
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>868.642</u>	<u>868.642</u>
	<b><u>720.000</u></b>	<b><u>40.198.744</u></b>	<b><u>40.918.744</u></b>

	2025	2024
	kr.	kr.
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>600.000</u>	<u>1.800.000</u>
	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>1.800.000</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>245.001</u>	<u>491.467</u>
	<b><u>245.001</u></b>	<b><u>491.467</u></b>

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2025	1.748.770	1.748.770
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>1.748.770</b>	<b>1.748.770</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	50.001.230	48.201.230
Årets regulering til dagsværdi	600.000	1.800.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>50.601.230</b>	<b>50.001.230</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>52.350.000</b>	<b>51.750.000</b>

Selskabets investeringsejendom består af 1 boligejendom på i alt 2.214 m<sup>2</sup> beliggende i Rungsted.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Filip Cutic, valuarfirmaet STAD Valuar, den 26. januar 2026. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 52,350 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor inkl. inflation.

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2025	31/12 2024
Forrentningsfaktor eksklusiv inflation	3%	3%
Forrentningsfaktor inklusiv inflation	5%	5%
Anslået værdi af den frie bolig	2.400.000	2.200.000

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	23.645	23.374
--	--------	--------

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger i valuarrapporten:

- Der er medtaget tomgangsleje for en periode på 3 måneder i forbindelse med renovering.

#### **Følsomhedsanalyse i valuarrapporten**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 52.350 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point vil dagsværdien falde til 41.926 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien til 67.181 t.kr.

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2025	720.000	720.000
	<b>720.000</b>	<b>720.000</b>

Virksomhedskapitalen består af 36 stk. a 20.000 kr.

<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2025	8.765.728	8.274.261
Udskudt skat af årets resultat	245.001	491.467
	<b>9.010.729</b>	<b>8.765.728</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	9.205.417	9.073.417
Fremført underskud til næste år	-194.688	-307.689
	<b>9.010.729</b>	<b>8.765.728</b>

7. Gældsforpligtelser	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet gæld	Restgæld
	31/12 2025	fristet gæld	31/12 2025	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.485.028	135.587	2.349.441	1.786.328
Deposita	3.000	0	3.000	0
	<b>2.488.028</b>	<b>135.587</b>	<b>2.352.441</b>	<b>1.786.328</b>

<b>8. Oplysninger om dagsværdi</b>	<b>Investerings-</b>
	<b>ejendomme</b>
	kr.
Dagsværdi 31. december 2025	52.350.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	600.000

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.486 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 52.350 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendom.

Der er stillet solidarisk selvskyldnerkaution for mellemværende med Ejendomsaktieselskabet Rungsted Have Vest.

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Rungstedhave Øst er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til driften af ejendommen, herunder ejendomsskatter, forbrugsafgifter, vedligeholdelse og administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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

**Skat af årets resultat**

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

**Balancen****Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.