

---

# *Havnepladsen, Odense ApS*

Turbinevej 10, 5500 Middelfart

Årsrapport for  
1. maj 2023 - 30. april 2024

---

CVR-nr. 41 48 55 58

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 12/7 2024

Jakob Schultz Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	7
Balance 30. april	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Havnepladsen, Odense ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 24. juni 2024

## Direktion

Jakob Schultz Nielsen  
direktør

## Bestyrelse

Mikkel Thomsen Hammershøj  
formand

Jakob Schultz Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Havnepladsen, Odense ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Havnepladsen, Odense ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Trekantområdet, den 24. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lasse Berg

statsautoriseret revisor

mne35811

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Havnepladsen, Odense ApS Turbinevej 10 5500 Middelfart  CVR-nr: 41 48 55 58 Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024 Stiftet: 29. juni 2020 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Middelfart
<b>Bestyrelse</b>	Mikkel Thomsen Hammershøj, formand Jakob Schultz Nielsen
<b>Direktion</b>	Jakob Schultz Nielsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter ledelsens skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på TDKK 5.055, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en positiv egenkapital på TDKK 37.523.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Lejeindtægter		13.652	14.644
Værdiregulering af investeringsaktiver		-6.700	4.298
Direkte omkostninger		-2.873	-2.059
Andre eksterne omkostninger		-410	-318
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.669</b>	<b>16.565</b>
Finansielle indtægter		19	0
Finansielle omkostninger	3	-10.169	-4.510
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.481</b>	<b>12.055</b>
Skat af årets resultat	4	1.426	-2.640
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.055</b>	<b>9.415</b>

## Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-5.055	9.415
	<b>-5.055</b>	<b>9.415</b>

# Balance 30. april 2024

## Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Investeringsjendomme		284.300	291.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>284.300</b>	<b>291.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>284.300</b>	<b>291.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	84
Andre tilgodehavender		14	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		320	0
Periodeafgrænsningsposter		171	212
<b>Tilgodehavender</b>		<b>505</b>	<b>296</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>505</b>	<b>296</b>
<b>Aktiver</b>		<b>284.805</b>	<b>291.296</b>

## Balance 30. april 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		50	50
Overført resultat		37.473	42.528
<b>Egenkapital</b>		<b>37.523</b>	<b>42.578</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	10.037	11.143
Andre hensættelser		3.647	3.647
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>13.684</b>	<b>14.790</b>
Gæld til realkreditinstitutter		178.735	181.881
Deposita		237	203
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>178.972</b>	<b>182.084</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	3.283	3.337
Kreditinstitutter		10.758	8.868
Leverandører af varer og tjenesteydelser		226	302
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.155	34.122
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	976
Deposita	7	1.726	1.701
Anden gæld		1.775	1.804
Periodeafgrænsningsposter		703	734
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>54.626</b>	<b>51.844</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>233.598</b>	<b>233.928</b>
<b>Passiver</b>		<b>284.805</b>	<b>291.296</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	50	42.528	42.578
Årets resultat	0	-5.055	-5.055
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>50</b>	<b>37.473</b>	<b>37.523</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på selskabets ejendom.

For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet, har selskabet valgt dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt vurderer værdien af selskabets ejendom.

Ledelsen har vurderet, at et afkast på 5 % er en passende forsigtig faktor for måling af ejendommens værdi, hvilket medfører en vurderet værdi på TDKK 284.300, som værende ledelsens vurdering på den aktuelle dagsværdi af selskabets ejendom.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi, og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning.

	2023/24	2022/23
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Selskabets eneste ansatte er direktøren, der ikke har modtaget vederlag i regnskabsåret.

	2023/24 TDKK	2022/23 TDKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.201	581
Andre finansielle omkostninger	8.968	3.929
	<b>10.169</b>	<b>4.510</b>

	2023/24 TDKK	2022/23 TDKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-320	1.315
Årets udskudte skat	-1.106	1.337
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-12
	<b>-1.426</b>	<b>2.640</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. maj	247.939
Kostpris 30. april	247.939
Værdireguleringer 1. maj	43.061
Årets værdireguleringer	-6.700
Værdireguleringer 30. april	36.361
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>284.300</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	4.414

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 5 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter for en nyere boligudlejningsejendom med en primær beliggenhed i området.

Driftsomkostninger udgør ca. 13,2 % af de samlede lejeindtægter.

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	284.300	291.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-6.700	4.298

## 6. Hensættelse til udskudt skat

	2023/24	2022/23
	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. maj	11.143	9.807
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-1.106	1.336
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. april</b>	<b>10.037</b>	<b>11.143</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	TDKK	TDKK
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	164.200	167.401
Mellem 1 og 5 år	<u>14.535</u>	<u>14.480</u>
Langfristet del	178.735	181.881
Inden for 1 år	<u>3.283</u>	<u>3.337</u>
	<b><u>182.018</u></b>	<b><u>185.218</u></b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	139	106
Mellem 1 og 5 år	<u>98</u>	<u>97</u>
Langfristet del	237	203
Inden for 1 år	<u>1.726</u>	<u>1.701</u>
	<b><u>1.963</u></b>	<b><u>1.904</u></b>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	TDKK	TDKK
<b>8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	284.300	291.000

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der deponeret pantebreve, nom. TDKK 50 med pant i investeringsejendomme.

# Noter til årsregnskabet

2023/24

2022/23

TDKK

TDKK

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for SelfGenerations T ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 9. Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere i koncernens virksomheder samt selskaber, hvor førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

Der har i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner, ikke været gennemført transaktioner med direktionen, ledende medarbejdere, væsentlige anpartshavere eller andre nærtstående parter.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for det umiddelbare moderselskab Selfinvest ApS samt det ultimative moderselskab SelfGenerations T ApS, hvori Torben Østergaard-Nielsen har bestemmende indflydelse.



# Noter til årsregnskabet

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Havnepladsen, Odense ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering. Dagsværdierne er baseret på henholdsvis en afkastbaseret model, samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, ejendomskatter, administrationshonorar mv.

# Noter til årsregnskabet

## Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.