



## AKF 26 ApS

Bispevej 2  
2400 København NV  
CVR-nr. 31073359

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.04.2023

---

**Ann-Sofie Østberg Bjergby**  
Dirigent

# Indhold

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2022                 | 8  |
| Balance pr. 31.12.2022                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2022              | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

AKF 26 ApS

Bispevej 2

2400 København NV

CVR-nr.: 31073359

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Ino Abraham Dimsits, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for AKF 26 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24.04.2023

**Direktion**

**Ino Abraham Dimsits**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i AKF 26 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AKF 26 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til 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 24.04.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacques Peronard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16613

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle og handle fast ejendom samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2022 udgør et overskud på 398 t.kr mod et overskud i 2021 på 33.347 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme på 6.243 t.kr. Driftsresultatet for selskabet er positivt før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og skatteeffekt heraf.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 190,92 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,50%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 14,82 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

|                                                          | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.       |
|----------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| Nettoomsætning                                           |      | 11.721.470       | 7.210.424         |
| Andre eksterne omkostninger                              |      | (508.057)        | (603.640)         |
| Ejendomsomkostninger                                     |      | (2.462.364)      | (764.818)         |
| <b>Bruttoresultat</b>                                    |      | <b>8.751.049</b> | <b>5.841.966</b>  |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder |      | 36.915           | 0                 |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder    |      | (1.852.963)      | (1.500.959)       |
| Andre finansielle omkostninger                           | 1    | (133.702)        | (106.686)         |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>        |      | <b>6.801.299</b> | <b>4.234.321</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme             |      | (6.243.128)      | 38.653.911        |
| <b>Resultat før skat</b>                                 |      | <b>558.171</b>   | <b>42.888.232</b> |
| Skat af årets resultat                                   | 2    | (160.487)        | (9.541.653)       |
| <b>Årets resultat</b>                                    |      | <b>397.684</b>   | <b>33.346.579</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |      |                  |                   |
| Overført resultat                                        |      | 397.684          | 33.346.579        |
| <b>Resultatdisponering</b>                               |      | <b>397.684</b>   | <b>33.346.579</b> |

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

|                                              | Note | 2022<br>kr.        | 2021<br>kr.        |
|----------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 190.920.000        | 192.520.000        |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 3    | <b>190.920.000</b> | <b>192.520.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>190.920.000</b> | <b>192.520.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 30.102             | 201.083            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 4.797.519          | 25.860             |
| Andre tilgodehavender                        |      | 5.780              | 2.424.228          |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 140.018            | 140.018            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>4.973.419</b>   | <b>2.791.189</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>4.785.568</b>   | <b>3.829.574</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>9.758.987</b>   | <b>6.620.763</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>200.678.987</b> | <b>199.140.763</b> |

**Passiver**

|                                               | Note | 2022<br>kr.        | 2021<br>kr.        |
|-----------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 200.000            | 200.000            |
| Overført overskud eller underskud             |      | 88.486.035         | 88.088.351         |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>88.686.035</b>  | <b>88.288.351</b>  |
| Udskudt skat                                  |      | 14.381.090         | 14.707.177         |
| Andre hensatte forpligtelser                  |      | 49.000             | 1.143.133          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>14.430.090</b>  | <b>15.850.310</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 7.385.309          | 7.931.273          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 4    | <b>7.385.309</b>   | <b>7.931.273</b>   |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4    | 551.892            | 564.656            |
| Deposita                                      |      | 4.649.939          | 4.544.126          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 1.103.179          | 988.717            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 82.460.854         | 80.627.900         |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                 |      | 1.012.687          | 217.186            |
| Anden gæld                                    |      | 393.755            | 122.997            |
| Periodeafgrænsningsposter                     |      | 5.247              | 5.247              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>90.177.553</b>  | <b>87.070.829</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>97.562.862</b>  | <b>95.002.102</b>  |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>200.678.987</b> | <b>199.140.763</b> |
| Personaleforhold                              | 5    |                    |                    |
| Eventualforpligtelser                         | 6    |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 7    |                    |                    |
| Koncernforhold                                | 8    |                    |                    |

# Egenkapitalopgørelse for 2022

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital primo         | 200.000                        | 88.088.351                                     | 88.288.351        |
| Årets resultat            | 0                              | 397.684                                        | 397.684           |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>200.000</b>                 | <b>88.486.035</b>                              | <b>88.686.035</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

|                                 | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Renteomkostninger i øvrigt      | 87.815         | 91.382         |
| Øvrige finansielle omkostninger | 45.887         | 15.304         |
|                                 | <b>133.702</b> | <b>106.686</b> |

## 2 Skat af årets resultat

|                                    | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.      |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| Aktuel skat                        | 486.574        | (308.927)        |
| Ændring af udskudt skat            | (363.165)      | 9.850.452        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 37.078         | 128              |
|                                    | <b>160.487</b> | <b>9.541.653</b> |

## 3 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 151.332.853                       |
| Tilgange                            | 4.643.128                         |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>155.975.981</b>                |
| Dagsværdireguleringer primo         | 41.187.147                        |
| Årets dagsværdireguleringer         | (6.243.128)                       |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>34.944.019</b>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>190.920.000</b>                |

Selskabets investeringsejendomme består af kontor- og lagerejendomme på i alt 25.781 m2 beliggende i Hvidovre og Albertslund.

Investeringssejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør mellem 5,72% til 6,75% pr. 31.12.2022 (2021: mellem 5,50% og 6,00%). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med i alt 14,82 mio. kr.

Ejendommene er gennemsnitligt værdiansat til 7.405 kr./m2 (2021: 7.442 kr./m2).

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2022<br>kr. |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 551.892                                           | 564.656                                           | 7.385.309                                     | 5.225.861                             |
|                                | <b>551.892</b>                                    | <b>564.656</b>                                    | <b>7.385.309</b>                              | <b>5.225.861</b>                      |

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 190.920.000 kr.

#### 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
AKF Holding A/S, København

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægterne vedrører.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af øvrige renteomkostninger.

**Skat**

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

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

**Balancen****Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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

**Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Ved erhvervelse af virksomheder og kapitalandele i tilknyttede virksomheder hensættes til omkostninger vedrørende omstruktureringer i den overtagne virksomhed, som er besluttet og offentliggjort inden overtagelsestidspunktet.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.