

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2025	8
Balance pr. 31.12.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2025	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Storkøbenhavn ApS  
Bispevej 2  
2400København NV

CVR-nr.: 30707559  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## 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 01.01.2025 - 31.12.2025 for Ejendomsselskabet Storkøbenhavn 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. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15.04.2026

**Direktion**

**Ino Abraham Dimsits**  
adm. dir.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Storkøbenhavn ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Storkøbenhavn ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 revisorers 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15.04.2026

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacques Peronard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16613

**Michael Riddersholm Høj**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne51504

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg, samt udvikling og opførelse af fast ejendom.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 869,7 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,50%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 61,6 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 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>43.214.238</b>	<b>33.860.779</b>
Personaleomkostninger	1	(117.605)	(157.127)
Af- og nedskrivninger		(21.128)	(17.607)
<b>Driftsresultat</b>		<b>43.075.505</b>	<b>33.686.045</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		6.371.990	5.733.895
Andre finansielle indtægter		8.206	65.037
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(2.272.059)	(3.402.124)
Andre finansielle omkostninger		(12.216.164)	(14.412.753)
<b>Resultat før dagsvær direguleringer og skat</b>		<b>34.967.478</b>	<b>21.670.100</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		31.252.795	(34.091.584)
<b>Resultat før skat</b>		<b>66.220.273</b>	<b>(12.421.484)</b>
Skat af årets resultat	2	(14.472.579)	2.730.555
<b>Årets resultat</b>		<b>51.747.694</b>	<b>(9.690.929)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		160.000.000	0
Overført resultat		(108.252.306)	(9.690.929)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>51.747.694</b>	<b>(9.690.929)</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		869.655.501	845.030.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		521.803	542.931
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>870.177.304</b>	<b>845.572.932</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>870.177.304</b>	<b>845.572.932</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		398	238.890
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		200.670.635	194.217.799
Andre tilgodehavender		136.852	246.643
Periodeafgrænsningsposter		11.720	2.594
<b>Tilgodehavender</b>		<b>200.819.605</b>	<b>194.705.926</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.994.004</b>	<b>4.738.310</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>203.813.609</b>	<b>199.444.236</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.073.990.913</b>	<b>1.045.017.168</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		284.131.926	392.384.232
Forslag til udbytte for regnskabsåret		160.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>444.331.926</b>	<b>392.584.232</b>
Udskudt skat		64.133.137	55.511.867
Andre hensatte forpligtelser		2.097.687	2.976.416
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>66.230.824</b>	<b>58.488.283</b>
Gæld til realkreditinstitutter		499.524.357	512.067.278
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>499.524.357</b>	<b>512.067.278</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	6.331.952	5.789.661
Deposita		14.792.093	14.601.558
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.646.346	1.801.659
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.321.181	1.831.665
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.280.106	53.807.214
Skyldige sambeskatningsbidrag		5.851.309	3.436.374
Anden gæld		1.623.594	584.625
Periodeafgrænsningsposter		57.225	24.619
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>63.903.806</b>	<b>81.877.375</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>563.428.163</b>	<b>593.944.653</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.073.990.913</b>	<b>1.045.017.168</b>

Eventualforpligtelser	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Koncernforhold	7

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	392.384.232	0	392.584.232
Årets resultat	0	(108.252.306)	160.000.000	51.747.694
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>284.131.926</b>	<b>160.000.000</b>	<b>444.331.926</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Gager og lønninger	117.605	157.127
	<b>117.605</b>	<b>157.127</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

### 2 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	5.851.309	3.436.374
Ændring af udskudt skat	8.621.270	(6.166.929)
	<b>14.472.579</b>	<b>(2.730.555)</b>

### 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	725.493.780	560.538
Tilgange	2.729.078	0
Afgange	(4.866.480)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>723.356.378</b>	<b>560.538</b>

Af- og nedskrivninger primo	0	(17.607)
Årets afskrivninger	0	(21.128)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(38.735)</b>
Dagsværdireguleringer primo	119.536.221	0
Årets dagsværdireguleringer	31.252.795	0
Tilbageførsel ved afgang	(4.489.893)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>146.299.123</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>869.655.501</b>	<b>521.803</b>

Selskabets investeringsejendomme omfatter erhvervsejendomme bestående af et butikcenter (butik og kontor) samt øvrige kontorer på 31.301 m<sup>2</sup> beliggende i Brøndby, Roskilde og København N. Ydermere har selskabet lejligheder (bolig) på 9.311 m<sup>2</sup> ligeledes beliggende i Roskilde.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af dels den afkastbaserede metode samt DCF-metoden

#### Afkastbaseret metode:

Otte af ejendommene er værdiansat ved den afkastbaserede metode. Der er anvendt følgende forudsætninger i værdiansættelserne:

For ejendommene er der anvendt et afkastkrav på mellem 4,00% og 7,50% (mellem 4,00% og 7,50% i 2024). En forøgelse i afkastkravet med 0,50%-point vil reducere dagsværdien for ejendommene med mellem 910 t.kr. og 12,9 mio. kr. Ejendommene er værdiansat til mellem 13.508 kr./m<sup>2</sup> og 35.162 kr./m<sup>2</sup>.

Den regnskabsmæssige værdi ultimo for investeringsejendomme, værdiansat med den afkastbaserede metode, udgør 806,6 mio. kr.

#### DCF-metoden:

Fem af ejendommene er værdiansat ved DCF-metoden. Der er anvendt følgende forudsætninger i værdiansættelsen:

For disse ejendomme er der anvendt en diskonteringsfaktor på 8,50% (mellem 5,87% og 10,5% i 2024) (inkl. 2% forventet inflation). En forøgelse i diskonteringsfaktoren med 0,50%-point vil reducere dagsværdien for ejendommene med mellem 2,3 t.kr og 26,2 tkr. Ejendommene er værdiansat til mellem 29.565 kr./m<sup>2</sup> og 31.536 kr./m<sup>2</sup>.

Den regnskabsmæssige værdi ultimo for investeringsejendomme, værdiansat med DCF-metoden, udgør 63,1 mio kr.

Der er anvendt ekstern valuar til værdiansættelse af investeringsejendomme.

#### 4 Langfristede forpligtelser

Forfald inden for 12 måneder	Forfald inden for 12 måneder	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------	------------------------

	2025 kr.	2024 kr.	2025 kr.	2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.331.952	5.789.661	499.524.357	457.277.255
	<b>6.331.952</b>	<b>5.789.661</b>	<b>499.524.357</b>	<b>457.277.255</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 536 mio. kr. samt ejerpantebrev nom. 154,2 mio. kr. i ejendommene. Samlet sikkerhedsstillelse udgør nom. 690,2 mio. kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 869,7 mio. kr.

### 7 Koncernforhold

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

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.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter, salg af ejendomme, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten 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.

##### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

##### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle samt immaterielle aktiver.

##### **Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

##### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter samt amortisering af prioritetsgæld.

##### **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 renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### **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 og 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**

##### **Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på kunst.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Investeringsejendomme**

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

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 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.

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. 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 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 kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**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.

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 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.

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 nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**

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