
EjendomsSelskabet Norden IV K/S

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 33 60 06 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 16/1 2015

Michael Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Ledelsesberetning 6

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og ejendomsselskabet Norden iv komplementar a/s har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for EjendomsSelskabet Norden IV K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. januar 2015

EjendomsSelskabet Norden IV Komplementar A/S

Lars Dalsgaard
formand

Peter Morten Andreassen
direktør

Tilsynsråd

Michael Nielsen
formand

Michael Bruhn

Henrik Nøhr Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i EjendomsSelskabet Norden IV K/S

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for EjendomsSelskabet Norden IV K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Hellerup, den 16. januar 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

EjendomsSelskabet Norden IV K/S
c/o EjendomsSelskabet Norden A/S
Store Strandstræde 20
1255 København K

Telefon: 33694141
Hjemmeside: www.norden.dk

CVR-nr.: 33 60 06 82
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Komplementar:
EjendomsSelskabet Norden IV Komplementar A/S

Tilsynsråd

Michael Nielsen, formand
Michael Bruhn
Henrik Nøhr Poulsen

EjendomsSelskabet Norden IV Komplementar A/S

Lars Dalsgaard

Peter Morten Andreassen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2014 TDKK	2013 TDKK	2012 TDKK	2011 TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Nettoomsætning	1.029	27.649	13.942	1.566
Resultat af ordinær primær drift	-5.502	24.348	10.877	941
Resultat før finansielle poster	17.452	24.348	4.579	-6.098
Resultat af finansielle poster	-4.462	-5.853	-2.187	-1.163
Årets resultat	12.990	18.495	24.399	-7.261
Balance				
Balancesum	327.155	863.919	758.418	425.846
Egenkapital	209.624	511.633	493.138	298.739
Nøgletal i %				
Soliditetsgrad	64,1%	59,2%	65,0%	70,2%
Forrentning af egenkapital	3,6%	3,7%	6,2%	-4,9%
Afkast af den investerede kapital i perioden	3,0%	3,1%	4,8%	(2,9)%
Egenkapitalandel (soliditet)	64,1%	59,2%	65,0%	70,2%
Total Value to Paid In	1,07	1,06	1,04	0,98
Distributed to Paid In	0,76	0,00	0,00	0,00
IRR ultimo perioden	3,4%	2,8%	2,8%	0,0%
Direkte afkast i perioden	0,0%	2,1%	1,6%	0,2%
Totalafkast i perioden	0,0%	2,8%	4,9%	0,2%
Markedsrisiko, (Mio.kr.)	53	136	117	70
Etageareal, (m2)	26.782	81.936	56.091	35.776
Udlejningsprocent	5,0%	29,0%	29,0%	18,0%
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	5,0%	5,2%	5,2%	5,0%
Bogført værdi pr. m2 (kr.)	12.067	10.281	13.044	11.667

Ledelsesberetning

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden IV K/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Koncernens formål er direkte eller indirekte at investere i ejendomme med et udviklingsbehov med henblik på at generere en udviklingsgevinst ved videresalg. Koncernens geografiske fokus er Hovedstadsområdet, og investeringsstrategien omfatter investering i ejendomme med anvendelse inden for erhvervs- og boligformål.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på TDKK 12.990, og koncernens balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på TDKK 209.624.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2014 TDKK	2013 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK
Nettoomsætning		1.029	27.649	0	0
Andre driftsindtægter		22.954	0	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-751	-4.515	0	-83
Andre eksterne omkostninger		-5.780	-5.908	-175	-164
Bruttoresultat før værdireguleringer		17.452	17.226	-175	-247
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	7.122	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		17.452	24.348	-175	-247
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	7.031	-1.089
Finansielle indtægter	1	0	4	10.482	25.242
Finansielle omkostninger		-4.462	-5.857	-4.348	-5.411
Resultat før skat		12.990	18.495	12.990	18.495
Skat af årets resultat		0	0	0	0
Årets resultat		12.990	18.495	12.990	18.495

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.031	-1.089
Overført resultat		5.959	19.584
		12.990	18.495

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2014 TDKK	2013 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK
Investeringsejendomme	2	16.732	354.300	0	0
Investeringsejendomme under opførelse	3	306.447	488.082	306.447	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	3	0	879	0	0
Materielle anlægsaktiver		323.179	843.261	306.447	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	49.829	304.703
Finansielle anlægsaktiver		0	0	49.829	304.703
Anlægsaktiver		323.179	843.261	356.276	304.703
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.833	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	466.415
Andre tilgodehavender		789	17.321	64	38
Periodeafgrænsningsposter		0	133	0	30
Tilgodehavender		789	19.287	64	466.483
Likvide beholdninger		3.187	1.371	1.950	0
Omsætningsaktiver		3.976	20.658	2.014	466.483
Aktiver		327.155	863.919	358.290	771.186

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2014 TDKK	2013 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK
Selskabskapital		223.000	476.000	223.000	476.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	48.829	3.703
Overført resultat		-13.376	35.633	-62.205	31.930
Egenkapital	5	209.624	511.633	209.624	511.633
Gæld til realkreditinstitutter		0	86.287	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		271	2.358	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	271	88.645	0	0
Kreditinstitutter		115.648	259.553	115.648	259.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser		333	0	333	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	32.685	0
Anden gæld		1.279	4.088	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		117.260	263.641	148.666	259.553
Gældsforpligtelser		117.531	352.286	148.666	259.553
Passiver		327.155	863.919	358.290	771.186
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7				
Nærtstående parter og ejerforhold	8				

Noter til årsrapporten

	Koncern		Morderselskab	
	2014	2013	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	10.482	25.242
Andre finansielle indtægter	0	4	0	0
	0	4	10.482	25.242

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	323.547
Tilgang i årets løb	19.925
Afgang i årets løb	-326.329
Kostpris 31. december	17.143
Værdireguleringer 1. januar	30.753
Årets tilbageførte værdireguleringer	-31.164
Værdireguleringer 31. december	-411
Regnskabsmæssig værdi 31. december	16.732

Værdiansættelse af ejendommene er foretaget af ledelsen med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommenes afkastkrav ligger på 5,00%.

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Investeringseje ndomme under opførelse <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	488.082
Tilgang i årets løb	306.447
Afgang i årets løb	<u>-488.082</u>
Kostpris 31. december	<u>306.447</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>306.447</u>

Moderselskab

	Investeringseje ndomme under opførelse <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	<u>306.447</u>
Kostpris 31. december	<u>306.447</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>306.447</u>

Ejendommen, som er under ombygning, er værdiansat til kostpris.

Noter til årsrapporten

	Moderselskab	
	2014	2013
	TDKK	TDKK
4 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	301.000	301.000
Afgang i årets løb	-300.000	0
Kostpris 31. december	<u>1.000</u>	<u>301.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.703	4.792
Årets afgang	38.095	0
Årets resultat	7.031	-1.089
Værdireguleringer 31. december	<u>48.829</u>	<u>3.703</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>49.829</u>	<u>304.703</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
EjendomsSelskabet Norden VI Invest P/S	København	1.000.000	100%

5 Egenkapital

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	476.000	0	35.634	511.634
Kontant kapitalindskud	200.000	0	0	200.000
Kontant kapitaludlodning	-453.000	0	-62.000	-515.000
Årets resultat	0	0	12.990	12.990
Egenkapital 31. december	<u>223.000</u>	<u>0</u>	<u>-13.376</u>	<u>209.624</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital (fortsat)

Moderselskab

	Selskabskapital TDKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	476.000	3.703	31.931	511.634
Kontant kapitalindsud	200.000	0	0	200.000
Kontant kapitaludlodning	-453.000	0	-62.000	-515.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	38.095	-38.095	0
Årets resultat	0	7.031	5.959	12.990
Egenkapital 31. december	223.000	48.829	-62.205	209.624

Ikke indbetalt investeringstilsagn udgør TDKK 251.000.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2014 TDKK	2013 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Mellem 1 og 5 år	0	86.287	0	0
Langfristet del	0	86.287	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	0	86.287	0	0

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Morderselskab	
	2014 TDKK	2013 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Mellem 1 og 5 år	271	2.358	0	0
Langfristet del	271	2.358	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	271	2.358	0	0

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 23.142,
der giver pant i grunde og bygninger,
samt øvrige materielle anlægsaktiver
til en samlet regnskabsmæssig værdi
af

16.732	842.382	0	0
--------	---------	---	---

Eventualforpligtelser

EjendomsSelskabet Norden IV K/S' kapitalinteresse i EjendomsSelskabet Norden VI Invest P/S er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

EjendomsSelskabet Norden IV K/S har stillet den ikke indbetalte indskudskapital til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Selskabet har i regnskabsåret afstået et datterselskab, hvor der i salgsaftalen er aftalt en mulig efterregulering af købesummen, som endnu ikke kan opgøres endeligt.

Noter til årsrapporten

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Selskabets nærtstående parter omfatter ud over ejerkredsen, tilsynsrådet og direktion i selskabet og selskabets dattervirksomheder, i komplementarselskabet "EjendomsSelskabet Norden IV Komplementar A/S" og i administrationsselskabet "EjendomsSelskabet Norden I Management A/S" samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvor førnævnt personkreds har væsentlige interesser.

Der foreligger en resultatbaseret aftale med EjendomsSelskabet Norden IV Komplementar A/S. Såfremt afkastet for EjendomsSelskabet Norden IV K/S' investorer overstiger 10% målt over selskabets levetid, opgjort som intern rente, vil EjendomsSelskabet Norden IV Komplementar A/S være berettiget til at oppebære en forøget resultatandel. Såfremt afkastet overstiger 13%, modtager komplementaren en højere resultatandel for denne andel. Den forøgede resultatandel er maksimeret til 86 mio. kr. ultimo 2014. Den forøgede resultatandel opgøres og udbetales i forbindelse med selskabets likvidation.

Selskabet har koncerninterne mellemværender, der forrentes på markedsvilkår.

Der foreligger en management aftale med EjendomsSelskabet Norden I Management A/S, der er indgået på markedsvilkår. Der er i årets løb sket afregning i henhold til denne.

Der er herudover solgt et datterselskab til nærtstående parter.

Ejerforhold

Følgende kommanditister er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

ATP Real Estate Partners II K/S
PFA Pension Forsikringsaktieselskab
Industriens Pensionsforsikring A/S

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden IV K/S for 2014 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.

Koncern- og årsregnskab for 2014 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet EjendomsSelskabet Norden IV K/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder til administration, advokat, revision mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Selskabet er etableret som kommanditselskab, derfor anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af ejerkredsen.

Selskabets dattervirksomhed er etableret som partnerselskab (P/S), hvorfor selskabets indkomst i skattemæssig henseende ligeledes anses for indtjent af ejerkredsen.

Som en konsekvens af ovenstående er der ikke afsat aktuel skat eller udskudt skat til indregning i årsregnskabet.

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2014 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

Regnskabspraksis

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.