

---

# ***EjendomsSelskabet Norden IV K/S***

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

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 33 60 06 82

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på kommanditsel-  
skabets ordinære generalfor-  
samling den 19/1 2016

Michael Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# 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 2015 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 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. januar 2016

## EjendomsSelskabet Norden IV Komplementar A/S

Lars Dalsgaard  
formand

Peter Morten Andreassen  
direktør

## Tilsynsråd

Michael Nielsen  
formand

Michael Bruhn

Peter Frische

# 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 2015, 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 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 19. januar 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

Morten Jørgensen  
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](http://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  
Peter Frische

## **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 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<b>Koncern</b>				
	2015 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK	2012 TDKK	2011 TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	1.428	1.029	27.649	13.942	1.566
Resultat af ordinær primær drift	-5.345	-5.502	24.348	10.877	941
Resultat før finansielle poster	-5.345	17.452	24.348	4.579	-6.098
Resultat af finansielle poster	-2.961	-4.462	-5.853	-2.187	-1.163
Årets resultat	-8.306	12.990	18.495	24.399	-7.261
<b>Balance</b>					
Balancesum	442.212	327.155	863.919	758.418	425.846
Egenkapital	251.317	209.623	511.633	493.138	298.739
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	56,8%	64,1%	59,2%	65,0%	70,2%
Forrentning af egenkapital	-3,6%	3,6%	3,7%	6,2%	-4,9%
Afkast af den investerede kapital i perioden	-1,4%	3,0%	3,1%	4,8%	(2,9)%
Egenkapitalandel (soliditet)	56,8%	64,1%	59,2%	65,0%	70,2%
Total Value to Paid In	1,06	1,07	1,06	1,04	0,98
Distributed to Paid In	0,76	0,76	0,00	0,00	0,00
IRR ultimo perioden	2,6%	3,4%	2,8%	2,8%	0,0%
Direkte afkast i perioden	0,2%	0,0%	2,1%	1,6%	0,2%
Totalafkast i perioden	0,2%	0,0%	2,8%	4,9%	0,2%
Markedsrisiko, (Mio.kr.)	72	53	136	117	70
Etageareal, (m2)	26.782	26.782	81.936	56.091	35.776
Udlejningsprocent	3,0%	5,0%	29,0%	29,0%	18,0%
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	5,0%	5,0%	5,2%	5,2%	5,0%
Bogført værdi pr. m2 (kr.)	16.305	12.067	10.281	13.044	11.667

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden IV K/S for 2015 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 2015 udviser et underskud på TDKK 8.306, og koncernens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på TDKK 251.317.

## 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	
		2015	2014	2015	2014
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.428</b>	<b>1.029</b>	<b>571</b>	<b>0</b>
Andre driftsindtægter		0	22.954	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-721	-751	0	0
Andre eksterne omkostninger		-6.052	-5.780	-5.670	-175
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>-5.345</b>	<b>17.452</b>	<b>-5.099</b>	<b>-175</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-3.471	7.031
Finansielle indtægter	1	1	0	5.250	10.482
Finansielle omkostninger	2	-2.962	-4.462	-4.986	-4.348
<b>Resultat før skat</b>		<b>-8.306</b>	<b>12.990</b>	<b>-8.306</b>	<b>12.990</b>
Skat af årets resultat		0	0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-8.306</b>	<b>12.990</b>	<b>-8.306</b>	<b>12.990</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-48.829	7.031
Overført resultat		40.523	5.959
		<b>-8.306</b>	<b>12.990</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
Investeringsejendomme	3	16.786	16.732	0	0
Investeringsejendomme under opførelse	4	419.893	306.447	0	306.447
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>436.679</b>	<b>323.179</b>	<b>0</b>	<b>306.447</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	51.433	49.829
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51.433</b>	<b>49.829</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>436.679</b>	<b>323.179</b>	<b>51.433</b>	<b>356.276</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	419.894	0
Andre tilgodehavender		1.875	789	1.146	64
Periodeafgrænsningsposter		30	0	30	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.905</b>	<b>789</b>	<b>421.070</b>	<b>64</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.628</b>	<b>3.187</b>	<b>1.762</b>	<b>1.950</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.533</b>	<b>3.976</b>	<b>422.832</b>	<b>2.014</b>
<b>Aktiver</b>		<b>442.212</b>	<b>327.155</b>	<b>474.265</b>	<b>358.290</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		273.000	223.000	273.000	223.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	0	48.829
Overført resultat		-21.683	-13.377	-21.683	-62.206
<b>Egenkapital</b>	6	<b>251.317</b>	<b>209.623</b>	<b>251.317</b>	<b>209.623</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		279	271	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>279</b>	<b>271</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		186.853	115.648	186.853	115.648
Leverandører af varer og tjenesteydelser		167	334	167	334
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	35.928	32.685
Anden gæld		3.596	1.279	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>190.616</b>	<b>117.261</b>	<b>222.948</b>	<b>148.667</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>190.895</b>	<b>117.532</b>	<b>222.948</b>	<b>148.667</b>
<b>Passiver</b>		<b>442.212</b>	<b>327.155</b>	<b>474.265</b>	<b>358.290</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8				
Nærtstående parter og ejerforhold	9				

# Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	5.250	10.482
Andre finansielle indtægter	1	0	0	0
	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>5.250</b>	<b>10.482</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	2.024	0
Andre finansielle omkostninger	2.962	4.462	2.962	4.348
	<b>2.962</b>	<b>4.462</b>	<b>4.986</b>	<b>4.348</b>

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	17.143
Tilgang i årets løb	54
Kostpris 31. december	17.197
Værdireguleringer 1. januar	-411
Værdireguleringer 31. december	-411
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>16.786</b>

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

# Noter til årsrapporten

## 4 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Investeringseje ndomme under opførelse TDKK
Kostpris 1. januar	306.447
Tilgang i årets løb	113.446
Kostpris 31. december	419.893
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>419.893</b>

### Moderselskab

	Investeringseje ndomme under opførelse TDKK
Kostpris 1. januar	306.447
Tilgang i årets løb	19.875
Afgang i årets løb	-326.322
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	Morderselskab	
	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.000	301.000
Tilgang i årets løb	1.000	0
Afgang i årets løb	0	-300.000
Kostpris 31. december	2.000	1.000
Værdireguleringer 1. januar	48.829	3.703
Årets afgang	0	38.095
Årets resultat	-3.471	7.031
Forskydning i intern avance	-68.318	0
Værdireguleringer 31. december	-22.960	48.829
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	72.393	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>51.433</b>	<b>49.829</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

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

# Noter til årsrapporten

## 6 Egenkapital

### Koncern

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	223.000	0	-13.377	209.623
Kontant kapitalindskud	50.000	0	0	50.000
Årets resultat	0	0	-8.306	-8.306
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>273.000</b>	<b>0</b>	<b>-21.683</b>	<b>251.317</b>

### Moderselskab

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	223.000	48.829	-62.206	209.623
Kontant kapitalindskud	50.000	0	0	50.000
Årets resultat	0	-48.829	40.523	-8.306
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>273.000</b>	<b>0</b>	<b>-21.683</b>	<b>251.317</b>

Ikke indbetalt investeringstilsagn udgør TDKK 201.000.

# Noter til årsrapporten

## 7 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	
	2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>				
Mellem 1 og 5 år	279	271	0	0
Langfristet del	279	271	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>279</b>	<b>271</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 8 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	16.732	0	0
--------	--------	---	---

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.

### Eventualforpligtelser og -aktiver

Selskabet har i regnskabsåret 2014 afstået et datterselskab, hvor der i salgsaftalen er aftalt en mulig efterregulering af købesummen, som endnu ikke kan opgøres endeligt.

# Noter til årsrapporten

## 9 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 96 mio. kr. ultimo 2015. 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.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden IV K/S for 2015 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 2015 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 2015 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".

## **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.