
EjendomsSelskabet Norden IV K/S

c/o EjendomsSelskabet Norden I Management A/S,
Hauser Plads 32, 1. sal, 1127 København K

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 33 60 06 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 18/1 2017

Michael Nielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og EjendomsSelskabet Norden IV Komplementar A/S har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. januar 2017

EjendomsSelskabet Norden IV Komplementar A/S

Lars Dalsgaard
formand

Peter Morten Andreassen
direktør

Tilsynsråd

Michael Nielsen
formand

Michael Bruhn

Peter Frische

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i EjendomsSelskabet Norden IV K/S

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 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for EjendomsSelskabet Norden IV K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel kommanditselskabet som koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af kommanditselskabets og koncernens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om kommanditselskabets og koncernens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at kommanditselskabet og koncernen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Hellerup, den 18. januar 2017

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 I Management A/S
Hauser Plads 32, 1. sal
1127 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
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:

	Koncern				
	2016 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK	2012 TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	1.122	1.428	1.029	27.649	13.942
Resultat af ordinær primær drift	-312	-5.345	-5.502	24.348	10.877
Resultat før finansielle poster	56.234	-5.345	17.452	24.348	4.579
Resultat af finansielle poster	-2.555	-2.961	-4.462	-5.853	-2.187
Årets resultat	53.679	-8.306	12.990	18.495	24.399
Balance					
Balancesum	87.970	442.212	327.155	863.919	758.418
Egenkapital	29.996	251.317	209.623	511.633	493.138
Nøgletal i %					
Forrentning af egenkapital	38,2%	-3,6%	3,6%	3,7%	6,2%
Afkast af den investerede kapital i perioden	24,0%	-1,4%	3,0%	3,1%	4,8%
Egenkapitalandel (Soliditet)	34,1%	56,8%	64,1%	59,2%	65,0%
Total Value to Paid In	1,11	1,06	1,07	1,06	1,04
Distributed to Paid In	1,08	0,76	0,76	0,00	0,00
IRR ultimo perioden	4,9%	2,6%	3,4%	2,8%	2,8%
Direkte afkast i perioden	0,1%	0,2%	0,0%	2,1%	1,6%
Totalafkast i perioden	0,7%	0,2%	0,0%	2,8%	4,9%
Markedsrisiko, (Mio.kr.)	10	72	53	136	117
Etageareal, (m2)	1.813	26.782	26.782	81.936	56.091
Udlejningsprocent	81,0%	3,0%	5,0%	29,0%	29,0%
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	-	5,0%	5,0%	5,2%	5,2%
Bogført værdi pr. m2 (kr.)	34.669	16.305	12.067	10.281	13.044

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden IV K/S for 2016 er udarbejdet 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. Selskabet foretager ikke længere nye investeringer, men udvikler alene den bestående portefølje.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på TDKK 53.679, heraf værdireguleringer på TDKK 3.214, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på TDKK 29.996.

Selskabet har i 2016 afhændet størstedelen af sin ejendomsportefølje og efter indfrielsen af selskabets bankfinansiering udloddet størstedelen af selskabets likviditet til ejerne.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har selskabet afhændet den resterende del af ejendomsporteføljen til bogført værdi og er herefter uden egentlig aktivitet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Nettoomsætning		1.122	1.428	0	571
Andre driftsindtægter		56.546	0	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-703	-721	424	0
Andre eksterne omkostninger		-3.945	-6.052	-3.644	-5.670
Bruttoresultat før værdireguleringer		53.020	-5.345	-3.220	-5.099
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		3.214	0	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		56.234	-5.345	-3.220	-5.099
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	61.517	-3.471
Finansielle indtægter	1	0	1	0	5.250
Finansielle omkostninger	2	-2.555	-2.962	-4.618	-4.986
Resultat før skat		53.679	-8.306	53.679	-8.306
Skat af årets resultat		0	0	0	0
Årets resultat		53.679	-8.306	53.679	-8.306

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Udlodning		7.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.971	-48.829
Overført resultat		41.708	40.523
		53.679	-8.306

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Investeringsejendomme	4	62.855	16.786	0	0
Investeringsejendomme under opførelse	3	0	419.893	0	0
Materielle anlægsaktiver		62.855	436.679	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	56.404	51.433
Finansielle anlægsaktiver		0	0	56.404	51.433
Anlægsaktiver		62.855	436.679	56.404	51.433
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	419.894
Andre tilgodehavender		839	1.875	839	1.146
Periodeafgrænsningsposter		0	30	0	30
Tilgodehavender		839	1.905	839	421.070
Likvide beholdninger		24.276	3.628	23.353	1.762
Omsætningsaktiver		25.115	5.533	24.192	422.832
Aktiver		87.970	442.212	80.596	474.265

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Selskabskapital		5.000	273.000	5.000	273.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	55.404	0
Overført resultat		24.996	-21.683	-30.408	-21.683
Egenkapital		29.996	251.317	29.996	251.317
Modtagne forudbetalinger fra kunder		287	279	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	287	279	0	0
Kreditinstitutter		0	186.853	0	186.853
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	167	0	167
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	35.881	35.928
Anden gæld		57.687	3.596	14.719	0
Kortfristede gældsforpligtelser		57.687	190.616	50.600	222.948
Gældsforpligtelser		57.974	190.895	50.600	222.948
Passiver		87.970	442.212	80.596	474.265
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	273.000	0	-21.683	251.317
Kontant kapitalindskud	100.000	0	0	100.000
Kontant kapitaludlodning	-368.000	0	0	-368.000
Udlodning	0	0	-7.000	-7.000
Årets resultat	0	0	53.679	53.679
Egenkapital 31. december	5.000	0	24.996	29.996

Moderselskab

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	273.000	0	-21.683	251.317
Kontant kapitalindskud	100.000	0	0	100.000
Kontant kapitaludlodning	-368.000	0	0	-368.000
Udlodning	0	0	-7.000	-7.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	50.433	-50.433	0
Årets resultat	0	4.971	48.708	53.679
Egenkapital 31. december	5.000	55.404	-30.408	29.996

Ikke indbetalt investeringstilsagn udgør TDKK 101.000.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	0	5.250
Andre finansielle indtægter	0	1	0	0
	0	1	0	5.250
2 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	2.069	2.024
Andre finansielle omkostninger	2.555	2.962	2.549	2.962
	2.555	2.962	4.618	4.986
3 Materielle anlægsaktiver				
Koncern				Investeringsejendomme under opførelse TDKK
Kostpris 1. januar				419.893
Tilgang i årets løb				158.561
Afgang i årets løb				-578.454
Kostpris 31. december				0
Regnskabsmæssig værdi 31. december				0

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	17.197
Tilgang i årets løb	42.855
Kostpris 31. december	<u>60.052</u>
Værdireguleringer 1. januar	-411
Årets værdireguleringer	3.214
Værdireguleringer 31. december	<u>2.803</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>62.855</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi på baggrund af indhentet valuarvurdering.

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2016 TDKK	2015 TDKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	2.000	1.000
Tilgang i årets løb	0	1.000
Afgang i årets løb	-1.000	0
Kostpris 31. december	1.000	2.000
Værdireguleringer 1. januar	-22.960	48.829
Årets afgang	73.393	0
Årets resultat	4.971	-3.471
Forskydning i intern avance	0	-68.318
Værdireguleringer 31. december	55.404	-22.960
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	72.393
Regnskabsmæssig værdi 31. december	56.404	51.433

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

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

Noter til årsregnskabet

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	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Mellem 1 og 5 år	287	279	0	0
Langfristet del	287	279	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	287	279	0	0

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser og - aktiver

Selskabet har i regnskabsåret 2014 afhændet et datterselskab, hvor der i salgsaftalen er aftalt en mulig efterregulering af købesummen, som endnu ikke er opgjort endeligt. Parterne forventer endelig opgørelse i 2017.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden IV K/S for 2016 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 2016 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 dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "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

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

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

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsjendomme.

Dagsværdien af investeringsjendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af uafhængigt valuarfirma.

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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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

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

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

Regnskabspraksis

Forklaring af Hoved- og nøgletal

Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af den investerede kapital i perioden	$\frac{\text{Resultat før finansiering} + \text{Værdiregulering} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$
Egenkapitalandel (Soliditet)	$\frac{\text{Investeret kapital: Driftsmæssige materielle anlægsaktiver samt nettoarbejdskapitalen}}{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}$
Total Value to Paid In	$\frac{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne} + \text{Egenkapital, ultimo}}{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}$
Distributed to Paid In	$\frac{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne}}{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}$
IRR ultimo perioden	Intern rente ultimo året er beregnet på baggrund af de realiserede cashflows og datoen for cashflowet samt værdien af egenkapitalen ultimo
Direkte afkast i perioden	$\frac{\text{Ejendommenes resultat} \times 100}{\text{Investerings ejendomme, primo} + \text{Nyinvesteringer} - \text{Ejendommenes resultat}}$
Totalafkast i perioden	$\frac{\text{Værdiregulering af ejendomme} \times 100}{\text{Investerings ejendomme, primo} + \text{Ny investeringer} - \text{Ejendommenes resultat}}$
Udlejningsprocent	Gennemsnitlig udlejning i året i procent, målt på huslejeindtægter
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	Vægtet gennemsnit af de afkastkrav, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme
Bogført værdi pr. m2 (kr.)	$\frac{\text{Investerings ejendomme, ultimo}}{\text{Samlede m2, ultimo}}$