
EjendomsSelskabet Norden I K/S

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 28 70 73 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/1 2015

Michael Bruhn
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 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af marts 2008 A/S har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for EjendomsSelskabet Norden I K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. januar 2015

EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af marts 2008 A/S

Lars Dalsgaard
formand

Peter Morten Andreassen
direktør

Bestyrelse

Michael Bruhn
formand

Michael Nielsen

Henrik Nøhr Poulsen

Erik Veedfald

Søren Kolbye Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i EjendomsSelskabet Norden I K/S

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for EjendomsSelskabet Norden I 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 selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets 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

Selskabet

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

Telefon: 33694141
Hjemmeside: www.norden.dk

CVR-nr.: 28 70 73 04
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Komplementar:
EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af marts 2008 A/S

Bestyrelse

Michael Bruhn, formand
Michael Nielsen
Henrik Nøhr Poulsen
Erik Veedfald
Søren Kolbye Sørensen

EjendomsSelskabet Norden I Lars Dalsgaard
Komplementar af marts
2008 A/S

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				
	2014 Mio. DKK	2013 Mio. DKK	2012 Mio. DKK	2011 Mio. DKK	2010 Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	5	7	8	34	41
Resultat af ordinær primær drift	4	7	4	25	28
Resultat før finansielle poster	4	7	10	21	54
Resultat af finansielle poster	-3	-2	1	9	-6
Årets resultat	1	6	11	54	49
Balance					
Balancesum	351	293	258	860	882
Egenkapital	140	141	136	466	543
Nøgletal i %					
Afkast af den investerede kapital	1,4%	2,6%	1,7%	5,2%	7,4%
Egenkapitalandel (soliditet)	40,0%	48,2%	52,6%	54,2%	61,5%
Total value to Paid in	1,72	1,75	1,74	1,73	1,65
Distributed to Paid in	1,53	1,55	1,55	1,05	0,86
IRR ultimo året	103,5%	103,7%	104,1%	105,5%	110,0%
Direkte afkast	0,4%	1,4%	0,6%	4,0%	3,5%
Totalafkast	2,1%	1,4%	0,5%	7,8%	3,5%
Markedsrisiko mio. kr.	63	51	42	106	105
Etageareal m2	17.115	21.604	20.975	37.351	37.351
Udlejningsprocent	90,0%	50,0%	49,0%	90,0%	74,0%
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	4,4%	4,7%	4,8%	5,3%	5,4%
Bogført værdi pr. m2, kr	20.097	13.416	11.597	18.030	16.837

Ledelsesberetning

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

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. Siden 2007 er i alt erhvervet 12 ejendomme for en samlet værdi på 785 mio. kr., hvoraf 9 ejendomme er afhændet i perioden 2010-2014.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på TDKK 1.291, heraf værdireguleringer på TDKK 6.475, og koncernens balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på TDKK 140.408.

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		4.510	7.471	796	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-2.885	-3.517	-1.217	-988
Andre eksterne omkostninger		-3.638	-2.580	-3.555	-2.464
Bruttoresultat før værdireguleringer		-2.013	1.374	-3.976	-3.452
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		6.475	5.678	-163	114
Bruttoresultat efter værdireguleringer		4.462	7.052	-4.139	-3.338
Andre driftsomkostninger		-73	0	0	0
Resultat før finansielle poster		4.389	7.052	-4.139	-3.338
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-5.364	-1.477
Finansielle indtægter	1	6	929	13.897	12.795
Finansielle omkostninger		-3.104	-2.452	-3.103	-2.451
Resultat før skat		1.291	5.529	1.291	5.529
Skat af årets resultat		0	0	0	0
Årets resultat		1.291	5.529	1.291	5.529

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat				1.291	5.529
				1.291	5.529

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2014 TDKK	2013 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK
Investeringsejendomme		343.967	289.830	74.767	65.450
Materielle anlægsaktiver	2	343.967	289.830	74.767	65.450
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	0	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0	0	0
Anlægsaktiver		343.967	289.830	74.767	65.450
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.458	0	1.649	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	268.245	219.004
Andre tilgodehavender		3.229	645	3.229	180
Periodeafgrænsningsposter		74	112	74	67
Tilgodehavender		5.761	757	273.197	219.251
Likvide beholdninger		1.712	2.193	1	2.082
Omsætningsaktiver		7.473	2.950	273.198	221.333
Aktiver		351.440	292.780	347.965	286.783

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2014 TDKK	2013 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK
Selskabskapital		63.918	66.011	63.918	66.011
Overført resultat		76.490	75.199	76.490	75.199
Egenkapital	4	140.408	141.210	140.408	141.210
Kreditinstitutter		204.290	144.799	204.290	144.799
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.347	1.006	2.224	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	209.637	145.805	206.514	144.799
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.043	4.728	1.043	34
Anden gæld		352	1.037	0	740
Kortfristede gældsforpligtelser		1.395	5.765	1.043	774
Gældsforpligtelser		211.032	151.570	207.557	145.573
Passiver		351.440	292.780	347.965	286.783
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6				
Nærtstående parter og ejerforhold	7				

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2014 TDKK	2013 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	13.897	11.876
Andre finansielle indtægter	6	429	0	419
Valutakursreguleringer	0	500	0	500
	6	929	13.897	12.795
2 Aktiver der måles til dagsværdi				
			Koncern	Moderselskab
			Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
			TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar			286.486	100.112
Tilgang i årets løb			104.085	9.480
Afgang i årets løb			-55.236	0
Kostpris 31. december			335.335	109.592
Værdireguleringer 1. januar			3.343	-34.662
Årets værdireguleringer			5.626	-163
Årets tilbageførte værdireguleringer			-337	0
Værdireguleringer 31. december			8.632	-34.825
Regnskabsmæssig værdi 31. december			343.967	74.767

Værdiansættelse af ejendommene er foretaget af ledelsen med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommenes afkastkrav ligger i intervallet 4,00% til 6,50%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav udgør 4,54%.

Noter til årsrapporten

	Moderselskab	
	2014	2013
	TDKK	TDKK
3 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	500	500
Kostpris 31. december	500	500
Værdireguleringer 1. januar	-16.880	-15.403
Årets resultat	-5.364	-1.477
Værdireguleringer 31. december	-22.244	-16.880
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	21.744	16.380
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S	København	500.000	100%

4 Egenkapital

Koncern

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	66.011	75.199	141.210
Kontant kapitalindsud	30.000	0	30.000
Kontant kapitaludlodning	-32.093	0	-32.093
Årets resultat	0	1.291	1.291
Egenkapital 31. december	63.918	76.490	140.408

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital (fortsat)

Moderselskab

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	66.011	75.199	141.210
Kontant kapitalindsud	30.000	0	30.000
Kontant kapitaludlodning	-32.093	0	-32.093
Årets resultat	0	1.291	1.291
Egenkapital 31. december	63.918	76.490	140.408

Ikke indbetalt investeringstilsagn udgør TDKK 64.185.

5 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	2013	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kreditinstitutter				
Mellem 1 og 5 år	204.290	144.799	204.290	144.799
Langfristet del	204.290	144.799	204.290	144.799
Inden for 1 år	0	0	0	0
	204.290	144.799	204.290	144.799
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Mellem 1 og 5 år	5.347	1.006	2.224	0
Langfristet del	5.347	1.006	2.224	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	5.347	1.006	2.224	0

Noter til årsrapporten

6	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Sikkerhedsstillelser				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 102.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	74.767	65.450	74.767	65.450

Eventualforpligtelser

EjendomsSelskabet Norden I K/S har afgivet tilsagn om at stille den nødvendige kapital til rådighed over for dattervirksomheden EjendomsSelskabet Norden af 2008 P/S. Støtteerklæringen er gældende til og med 31. december 2015.

EjendomsSelskabet Norden I K/S' kapitalinteresser i tilknyttet virksomhed er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

EjendomsSelskabet Norden I K/S' har stillet den ikke indbetalte indskudskapital til sikkerhed for gæld til kreditinstituttet.

Noter til årsrapporten

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Selskabets nærtstående parter omfatter ud over ejerkredsen, bestyrelse og direktion i selskabet og selskabets dattervirksomheder, i komplementarselskabet "EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af marts 2008 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 I Komplementar af marts 2008 A/S. Såfremt afkastet for EjendomsSelskabet Norden I K/S' investorer overstiger 11% målt over selskabets levetid, opgjort som intern rente, vil EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af marts 2008 A/S være berettiget til at oppebære en forøget resultatandel. Såfremt afkastet overstiger 15%, modtager komplementaren en højere resultatandel for denne andel. Den forøgede resultatandel er maksimeret til 85 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 har herudover ikke været transaktioner med nærtstående parter.

Ejerforhold

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

ATP, Arbejdsmarkedets Tillægspension

PFA Pension Forsikringsaktieselskab

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse

Industriens Pensionsforsikring A/S

Danske Civil- og akademiingeniørers pensionskasse

FIH Finance A/S

EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af marts 2008 A/S

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden I 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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 omkostninger til administration, advokat, revision mv.

Regnskabspraksis

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 skattemæssige henseende for indtjent af ejerkredsen.

Selskabets dattervirksomheder er etableret som partnerselskaber (P/S), hvorfor selskabernes indkomst i skattemæssige 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 investeringsejendomme er pr. 31. december 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. 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.

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 og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, 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.

Regnskabspraksis

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".

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.