
EjendomsSelskabet Norden I K/S

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 28 70 73 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/1 2017

Michael Bruhn
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

Bestyrelse og EjendomsSelskabet Norden I Komplementar af Marts 2008 A/S har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets 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 I Komplementar af Marts 2008 A/S

Lars Dalsgaard
formand

Peter Morten Andreassen
direktør

Bestyrelse

Michael Nielsen
formand

Michael Bruhn

Peter Frische

Erik Veedfald

Søren Kolbye Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i EjendomsSelskabet Norden I K/S

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

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for EjendomsSelskabet Norden I K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel selskabet 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 selskabets 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 selskabet 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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

Selskabet

EjendomsSelskabet Norden I 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.: 28 70 73 04
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

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

Bestyrelse

Michael Nielsen, formand
Michael Bruhn
Peter Frische
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				
	2016 Mio. DKK	2015 Mio. DKK	2014 Mio. DKK	2013 Mio. DKK	2012 Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	6	7	5	7	8
Resultat af ordinær primær drift	-19	3	4	7	4
Resultat før finansielle poster	-17	6	4	7	10
Resultat af finansielle poster	-1	-3	-3	-2	1
Årets resultat	-19	3	1	6	11
Balance					
Balancesum	171	221	351	258	860
Egenkapital	93	143	140	136	466
Nøgletal i %					
Forrentning af egenkapital	-16,1%	2,1%	0,7%	2,0%	2,4%
Afkast af den investerede kapital	-9,1%	2,1%	1,4%	2,6%	1,7%
Egenkapitalandel (soliditet)	54,2%	64,7%	40,0%	48,2%	52,6%
Total value to Paid in	1,70	1,72	1,72	1,75	1,74
Distributed to Paid in	1,57	1,53	1,53	1,55	1,55
IRR ultimo året	103,4%	103,4%	103,5%	103,7%	104,1%
Direkte afkast	2,4%	1,5%	0,4%	1,4%	0,6%
Totalafkast	-7,9%	1,5%	2,1%	1,4%	0,5%
Markedsrisiko mio. kr.	32	42	63	51	42
Etageareal m2	4.301	5.054	17.115	21.604	20.975
Udlejningsprocent	87,0%	92,0%	90,0%	50,0%	49,0%
Gennemsnitligt vægtet afkastkrav	- %	4,0%	4,4%	4,7%	4,8%
Bogført værdi pr. m2, kr	37.068	41.171	20.097	13.416	11.597

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden I 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. Siden 2007 er i alt erhvervet 12 ejendomme for en samlet værdi på 785 mio.kr. hvoraf 11 ejendomme er afhændet i perioden 2010 – 2016.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på TDKK 18.679, heraf værdireguleringer på TDKK -21.202, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på TDKK 92.541.

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	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Nettoomsætning		5.773	6.787	0	1.519
Andre driftsindtægter		1.093	3.428	0	2.764
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-850	-1.395	243	-346
Andre eksterne omkostninger		-2.267	-2.856	-2.197	-2.797
Bruttoresultat før værdireguleringer		3.749	5.964	-1.954	1.140
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		-21.202	0	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-17.453	5.964	-1.954	1.140
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-29.068	-11.190
Finansielle indtægter	1	1	0	13.568	16.001
Finansielle omkostninger	2	-1.227	-3.059	-1.225	-3.046
Resultat før skat		-18.679	2.905	-18.679	2.905
Skat af årets resultat		0	0	0	0
Årets resultat		-18.679	2.905	-18.679	2.905

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat				-18.679	2.905
				-18.679	2.905

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Investeringsejendomme		159.428	208.078	0	0
Materielle anlægsaktiver	3	159.428	208.078	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0	0	0
Anlægsaktiver		159.428	208.078	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44	2.174	0	859
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	166.860	216.128
Andre tilgodehavender		24	0	24	0
Periodeafgrænsningsposter		0	25	0	25
Tilgodehavender		68	2.199	166.884	217.012
Likvide beholdninger		11.109	11.162	1.059	2
Omsætningsaktiver		11.177	13.361	167.943	217.014
Aktiver		170.605	221.439	167.943	217.014

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Selskabskapital		31.825	63.909	31.825	63.909
Overført resultat		60.716	79.404	60.716	79.404
Egenkapital		92.541	143.313	92.541	143.313
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.679	2.229	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.679	2.229	0	0
Kreditinstitutter		74.493	72.848	74.493	72.848
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.892	3.049	909	853
Kortfristede gældsforpligtelser		76.385	75.897	75.402	73.701
Gældsforpligtelser		78.064	78.126	75.402	73.701
Passiver		170.605	221.439	167.943	217.014
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	63.918	79.395	143.313
Kontant kapitaludlodning	-32.093	0	-32.093
Årets resultat	0	-18.679	-18.679
Egenkapital 31. december	31.825	60.716	92.541

Moderselskab

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	63.918	79.395	143.313
Kontant kapitaludlodning	-32.093	0	-32.093
Årets resultat	0	-18.679	-18.679
Egenkapital 31. december	31.825	60.716	92.541

Ikke indbetalt investeringstilsagn udgør TDKK 64.185.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	13.568	16.001
Andre finansielle indtægter	1	0	0	0
	1	0	13.568	16.001
2 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	1.227	3.059	1.225	3.046
	1.227	3.059	1.225	3.046

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	183.102
Tilgang i årets løb	1.830
Afgang i årets løb	-25.506
Kostpris 31. december	<u>159.426</u>
Værdireguleringer 1. januar	24.976
Årets værdireguleringer	-21.202
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-3.772
Værdireguleringer 31. december	<u>2</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>159.428</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Som følge af, at ejendommen søges afhændet samlet tager værdiansættelsen udgangspunkt i en værdiansættelse af en restejendom og dette indebærer, at værdien fastsættes som de forventede salgsindtægter med et markedskonformt fradrag til dækning af den forventede liggetid m.v. Som udtryk for den forventede salgsværdi er anvendt den gennemsnitlige realiserede salgspris pr. m² på de i alt 9 boliger der allerede er solgt. Værdien af de resterende 22 boliger fratrækkes herefter 15 %, hvilket ledelsen vurderer som markedskonformt.

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2016 TDKK	2015 TDKK
4 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	500	500
Kostpris 31. december	500	500
Værdireguleringer 1. januar	-33.434	-22.244
Årets resultat	-29.068	-11.190
Værdireguleringer 31. december	-62.502	-33.434
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	62.002	32.934
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

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

Noter til årsregnskabet

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	
	2016 TDKK	2015 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Mellem 1 og 5 år	1.679	2.229	0	0
Langfristet del	1.679	2.229	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	1.679	2.229	0	0

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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 2017.

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

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden I 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 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet EjendomsSelskabet Norden I 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 omkostninger 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 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.

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 investeringsejendomme.

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.

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.

Regnskabspraksis

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.

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 provenuet 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	$\frac{\text{Passiver i alt, ultimo}}{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne} + \text{Egenkapital, ultimo}}$
Distributed to Paid In	$\frac{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}{\text{Værdien af udbetalinger til selskabsdeltagerne}}$
IRR ultimo perioden	$\frac{\text{Indskudt kapital fra selskabsdeltagerne}}{\text{Intern rente ultimo året er beregnet på baggrund af de realiserede cashflows og datoen for cashflowet samt værdien af egenkapitalen ultimo}}$
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.)	$\frac{\text{Investerings ejendomme, ultimo}}{\text{Samlede m2, ultimo}}$