

K/S Frederiksberggade 25, København

CVR-nr.: 24 20 49 28
c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. april 2020

Astrid Anneberg Meldgaard Anthonisen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december - aktiver	10
Balance pr. 31. december - passiver	11
Noter	12 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 for K/S Frederiksberggade 25, København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2020

Bestyrelse:

Michael Sloth Højgaard (formand)

Casper Palm Gyrsting

Ivan Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Frederiksberggade 25, København

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frederiksberggade 25, København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 årsregnskabet, 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 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 29. april 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33 96 35 56

Henrik Harbo Andersen

Statsautoriseret revisor

mne19699

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Frederiksberggade 25, København c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 24 20 49 28 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	Frederiksberggade 25, 1999 ApS
Bestyrelse	Michael Sloth Højgaard (formand) Casper Palm Gyrsting Ivan Sørensen
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dokken 8 6700 Esbjerg CVR nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.816.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en omkostning på t.dkk -42.900.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -41.084.

En af selskabets lejere er fraflyttet lejemålet i løbet af 2019 og yderligere en lejer har opsagt lejemålet til fraflytning pr. 30. juni 2020. Der er iværksat arbejde med udlejning af begge lejemål. Der har været henvendelser fra interesserede lejere, men der er endnu ikke indgået endelige aftaler om udlejning.

Der vil i 2020 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift. På den baggrund aflægges ledelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 42.692. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse, jf. note 9.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har væsentlig påvirkning på den internationale økonomi. Det forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 7.

Der er herudover ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2019 dkk	2018 dkk
Lejeindtægter mv.	2	5.443.151	4.986.796
Driftsomkostninger	3	<u>-2.194.780</u>	<u>-3.249.102</u>
Driftsresultat		3.248.371	1.737.694
Administrationsomkostninger	4	<u>-196.933</u>	<u>-126.982</u>
Resultat før finansielle poster		3.051.438	1.610.712
Finansielle indtægter	5	0	0
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.235.622</u>	<u>-1.271.922</u>
Resultat før værdiregulering		1.815.816	338.790
Værdireguleringer	6	<u>-42.900.000</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-41.084.184</u>	<u>338.790</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-41.084.184</u>	<u>338.790</u>
		<u>-41.084.184</u>	<u>338.790</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>dkk</u>	<u>2018</u> <u>dkk</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	<u>132.600.000</u>	<u>175.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>132.600.000</u>	<u>175.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>132.600.000</u>	<u>175.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	106.628	54.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.028</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>108.656</u>	<u>54.000</u>
Likvide beholdninger		<u>706.057</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>814.713</u>	<u>54.000</u>
AKTIVER I ALT		<u>133.414.713</u>	<u>175.554.000</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>dkk</u>	<u>2018</u> <u>dkk</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 36.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	1.600.000	0
Overført resultat	9	<u>41.091.590</u>	<u>82.175.774</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>42.691.590</u>	<u>82.175.774</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	10	<u>85.420.100</u>	<u>87.053.710</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>85.420.100</u>	<u>87.053.710</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Realkredit Danmark	10	1.633.609	1.626.583
Kortfristet del af kassekredit, Danske Bank		0	747.567
Anden gæld	11	3.198.946	3.611.322
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>470.468</u>	<u>339.044</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.303.023</u>	<u>6.324.516</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>90.723.123</u>	<u>93.378.226</u>
PASSIVER I ALT		<u>133.414.713</u>	<u>175.554.000</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	2019	2018
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter mv.		
Leje	5.443.151	4.986.796
Lejeindtægter i alt	5.443.151	4.986.796
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	65.375	64.045
Egen andel af fællesomkostninger	694.548	946.083
Vedligeholdelse	70.526	1.936.162
Udlejningsomkostninger	19.000	299.520
Tab på debitorer	1.345.331	3.292
Driftsomkostninger i alt	2.194.780	3.249.102
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	132.155	86.067
Revision, DK	20.800	20.800
Regnskabshonorar	12.500	0
Advokat	10.000	0
Habro, genbekræftelse af resthæftelse	1.000	0
Andre honorar	0	4.306
Bestyrelsesansvarsforsikring	9.385	9.385
Rejseomkostninger	5.063	0
Gebyrer mv.	6.030	6.424
Administrationsomkostninger i alt	196.933	126.982
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Realkredit Danmark	1.224.861	1.247.071
Renter, komplementarselskab	4.112	4.075
Renter, pengeinstitutter	6.093	5.776
Renter, ej fradragsberettigede	556	0
Låneomkostninger	0	15.000
Finansielle omkostninger i alt	1.235.622	1.271.922
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-42.900.000	0
Værdireguleringer i alt	-42.900.000	0

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	66.292.475	66.292.475
Årets til-/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>66.292.475</u>	<u>66.292.475</u>
Anskaffelsessum, ultimo, DKK	<u>66.292.475</u>	<u>66.292.475</u>
Regulering til dagsværdi, primo	109.207.525	109.207.525
Årets regulering, afkastrelateret	<u>-42.900.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>66.307.525</u>	<u>109.207.525</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>132.600.000</u>	<u>175.500.000</u>
<p>Investeringsejendomme omfatter en retail-ejendom på 1.269 m² beliggende Frederiksberggade 25 i København omfattende stuen, første sal og kælder. Investeringsejendommen er værdiansat til 104.492 kr./m².</p> <p>Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:</p>		
Nettolejeindtægt, DKK	6.350.830	7.563.750
Driftsomkostninger, DKK	-696.300	-105.000
Afkastkrav	4,00%	4,25%
Fradrag lejerabat mv., DKK	-8.700.000	0
<p>Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:</p>		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>124.347.765</u>	<u>165.750.000</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>142.087.467</u>	<u>186.468.750</u>
<p>Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.</p>		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	977	0
Tilgodehavende, lejere	14.164	0
Fællesregnskab	25.615	44.000
Øvrige tilgodehavender	<u>65.872</u>	<u>10.000</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>106.628</u>	<u>54.000</u>

NOTER

	<u>2019</u> <u>dkk</u>	<u>2018</u> <u>dkk</u>
9 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
360 kommanditanparter á kr. 100.000, primo	36.000.000	36.000.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</u>
360 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
360 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	<u>1.600.000</u>	<u>0</u>
360 kommanditanparter á kr. 0	<u>1.600.000</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>34.400.000</u>	<u>36.000.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>34.400.000</u>	<u>36.000.000</u>
Pr. anpart	<u>95.556</u>	<u>100.000</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	82.175.774	81.836.984
Overført af årets resultat	<u>-41.084.184</u>	<u>338.790</u>
Overført resultat, ultimo	<u>41.091.590</u>	<u>82.175.774</u>
Egenkapital i alt	<u>42.691.590</u>	<u>82.175.774</u>

Kommanditselskabet ejer 0 (0%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	<u>2019</u> <u>dkk</u>	<u>2018</u> <u>dkk</u>
10 Prioritetsgæld, Realkredit Danmark		
Realkredit Danmark, opr. 42.522.000, nominelt	38.065.709	39.692.293
Realkredit Danmark, opr. 48.988.000, nominelt	<u>48.988.000</u>	<u>48.988.000</u>
Prioritetsgæld, nominelt, i alt	<u>87.053.709</u>	<u>88.680.293</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	71.710.728	76.352.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>13.709.372</u>	<u>10.701.710</u>
Langfristet del, i alt	<u>85.420.100</u>	<u>87.053.710</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter	<u>1.633.609</u>	<u>1.626.583</u>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Frederiksberggade 25, 1999 ApS	58.947	61.036
Deposita	2.886.996	3.085.678
Skyldig moms, DK	206.403	283.844
Fællesregnskab	0	154.444
Skyldige omkostninger	<u>46.600</u>	<u>26.320</u>
Anden gæld i alt	<u>3.198.946</u>	<u>3.611.322</u>
12 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 132.600 er stillet til sikkerhed for selskabets gæld til realkredit.		
Andre forpligtelser		
Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.		

NOTER

14 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Frederiksberggade 25, København for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet med de der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Driftsomkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

NOTER

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav og reguleres før eventuelle enkeltstående forhold, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.