

---

# ***KLP Weidekampsgade 6 A/S***

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

## **Årsrapport for 2019** (regnskabsår 1/4 - 31/12)

---

CVR-nr. 25 48 42 58

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
5 /2 2020

Søren Risager-Hansen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. april - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april - 31. december 2019 for KLP Weidekampsgade 6 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 5. februar 2020

## Direktion

Søren Risager-Hansen  
direktør

## Bestyrelse

Gunnar Gjørtz  
formand

Marianne Fabricius

Stig Fermi-Erichsen

Søren Risager-Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Weidekampsgade 6 A/S

## Konklusion

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. april - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Weidekampsgade 6 A/S for regnskabsåret 1. april - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 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.

## 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 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 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 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 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 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 ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 5. februar 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

Daniel Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne45105

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

KLP Weidekampsgade 6 A/S  
Edvard Thomsens Vej 10  
2300 København S

Telefon: 70262661  
E-mail: kbh@klp.dk  
Hjemmeside: www.klpejendomme.dk

CVR-nr.: 25 48 42 58  
Regnskabsperiode: 1. april - 31. december  
Stiftet: 1. juli 2000  
Regnskabsår: 19. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Gunnar Gjørtz, formand  
Marianne Fabricius  
Stig Fermi-Erichsen  
Søren Risager-Hansen

## Direktion

Søren Risager-Hansen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Advokat

Brocksted-Kaalund advokater, advokat Ole Meisner  
Göteborgplads 1  
2150 Nordhavn

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering inden for fast ejendom, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

## Markedsoverblik

Selskabets aktiviteter omfatter udlejningen af en kontorejendom i Københavns City, Weidekampsgade 6. Ejendommen er en fleksibel og effektiv ejendom opført i høj arkitektonisk, materialemæssig og teknisk kvalitet i 2005 og er på ca. 26.000 m<sup>2</sup> og 12.400 m<sup>2</sup> kælder. Ejendommen er aktuelt udlejet til én lejer på en "triple net" lejekontrakt, men kan senere konverteres til en flerbruger ejendom med udlejning til flere lejere.

Ejendommen blev købt og overtaget af KLP i december 2019 efter en indbudt budrunde.

Ejendommen driftes og forvaltes fra moderselskabet KLP Ejendomme A/S kontor i København, men i den aktuelle lejekontrakt har lejeren det fulde tekniske og økonomiske ansvar for ejendommens ind- og udvendige drift og vedligeholdelse.

Forvaltningen af ejendommen omfatter en løbende økonomisk og juridisk dialog med ejendommens lejer.

Driften omfatter løbende tilsyn samt planer for langsigtet vedligehold, hvilket planlægges gennem årlige besigtigelser og tilrettelæggelse af langsigtede vedligeholdelsesplaner i samarbejde med lejeren.

KLP Ejendommens Drift og forvaltning er beskrevet i selskabets "Styresystem", certificeret efter ISO 9.001 og koordineret med KLP Ejendommens Norske moderselskab KLP Eiendom AS.

I 2019 er realiseret et resultat før skat på DKK 12,4 mio. Resultatet anses for tilfredsstillende i forhold til den korte periode selskabet har været i KLP's ejerskab.

Ejendommen indgår i balancen med købsværdien.

Selskabet anser finansieringen på både kort og lang sigt for at være tilstrækkelig og sikret.

Årets resultat efter skat på DKK -50,6 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 221,9 mio. svarende til en soliditetsgrad på 15,5 %.



# Ledelsesberetning

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på DKK 50.593.058, heraf værdireguleringer på DKK 29.001.000, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 221.854.065.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. april - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>38.637.156</b>	<b>52.853</b>
Andre eksterne omkostninger		-368.294	-378
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>38.268.862</b>	<b>52.475</b>
Værdiregulering af investeringsejendom		29.001.000	55.000
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>67.269.862</b>	<b>107.475</b>
Personaleomkostninger	1	-68.000	-100
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>67.201.862</b>	<b>107.375</b>
Finansielle indtægter		503.000	787
Finansielle omkostninger	2	-55.267.864	-70.630
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.436.998</b>	<b>37.532</b>
Skat af årets resultat	3	-63.030.056	-8.260
<b>Årets resultat</b>		<b>-50.593.058</b>	<b>29.272</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-50.593.058	29.272
		<b>-50.593.058</b>	<b>29.272</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 TDKK
Investeringsejendomme		1.400.000.000	1.371.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.400.000.000</b>	<b>1.371.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.400.000.000</b>	<b>1.371.000</b>
Andre tilgodehavender		9.003.922	62.930
Periodeafgrænsningsposter		572.000	2.087
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.575.922</b>	<b>65.017</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.519.000</b>	<b>9.809</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>33.094.922</b>	<b>74.826</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.433.094.922</b>	<b>1.445.826</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 TDKK
Selskabskapital		50.000.000	50.000
Overført resultat		171.854.065	222.447
<b>Egenkapital</b>	5	<b>221.854.065</b>	<b>272.447</b>
Hensættelse til udskudt skat		180.207.000	120.766
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>180.207.000</b>	<b>120.766</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	533.361
Gæld til tilknyttede virksomheder		998.075.863	0
Anden gæld		26.918.971	364.925
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.024.994.834</b>	<b>898.286</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	300
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	205.548	144.708
Selskabsskat		3.589.056	6.465
Anden gæld	6	2.244.419	2.854
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.039.023</b>	<b>154.327</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.031.033.857</b>	<b>1.052.613</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.433.094.922</b>	<b>1.445.826</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. april	50.000.000	222.447.123	272.447.123
Årets resultat	0	-50.593.058	-50.593.058
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000.000</b>	<b>171.854.065</b>	<b>221.854.065</b>

# Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	68.000	100
	<b>68.000</b>	<b>100</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	656.864	1.515
Andre finansielle omkostninger	54.611.000	69.115
	<b>55.267.864</b>	<b>70.630</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.589.056	5.260
Årets udskudte skat	59.441.000	3.000
	<b>63.030.056</b>	<b>8.260</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. april		617.873.000
Kostpris 31. december		617.873.000
Værdireguleringer 1. april		753.126.000
Årets værdireguleringer		29.001.000
Værdireguleringer 31. december		782.127.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>1.400.000.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

I den oprindelige kostpris indgår renter DKK 15.531.000. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af investeringsejendommen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. (DCF-model)

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.400.000.000	1.371.000
Budgetperiode	20 år	20 år
Inflation	2%	2%
Stigning i markedsleje	2%	2%
Forventet tomgangsleje	0%	0%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt en fastsat diskonteringsrate på 5,8%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,3	5,8	6,3
Dagsværdi	1.532.075.472	1.400.000.000	1.288.888.888
Ændring i dagsværdi	132.075.472	0	-111.111.112

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 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:

	2019 DKK	2018 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	533.361
Langfristet del	0	533.361
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>533.361</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	998.075.863	0
Langfristet del	998.075.863	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	205.548	144.708
	<b>998.281.411</b>	<b>144.708</b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	26.918.971	364.925
Langfristet del	26.918.971	364.925
Øvrig kortfristet gæld	2.244.419	2.854
	<b>29.163.390</b>	<b>367.779</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Weidekampsgade 6 A/S for 2019 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.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje fra udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Driftsomkostninger ejendom

Driftsomkostninger ejendom indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler, salgsomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Noter til årsregnskabet

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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