

---

# ***KLP Ørestad 5H A/S***

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 26 53 61 03

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/2 2017

Søren Risager-Hansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Noter, regnskabspraksis 17

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for KLP Ørestad 5H 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. februar 2017

## Direktion

Søren Risager-Hansen

## Bestyrelse

Gunnar Gjørtz  
formand

Stig Fermi-Erichsen

Marianne Fabricius

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Ørestad 5H A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Ørestad 5H A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

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.

## 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 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.
- 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 14. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

Janni F. Guldager  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KLP Ørestad 5H A/S  
Edvard Thomsens Vej 10  
2300 København S

Telefon: 70262661  
E-mail: kbh@klp.no  
Hjemmeside: www.klpejendomme.dk

CVR-nr.: 26 53 61 03  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 7. marts 2002  
Regnskabsår: 15. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

### Bestyrelse

Gunnar Gjørtz, formand  
Stig Fermi-Erichsen  
Marianne Fabricius

### Direktion

Søren Risager-Hansen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Advokat

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med investering inden for fast ejendom, samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

## Markedsoverblik

Selskabets aktivitet i 2016 har bestået i udlejning af selskabets flerbruger kontorejendom i Ørestad.

I 2016 er realiseret et resultat før skat på DKK 2,9 mio. (2015: DKK 69,7 mio.), hvilket anses for tilfredsstillende i det aktuelle marked. Resultatet er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK 1,4 mio. (2015: DKK 39,4 mio.) som følge af den øgede udlejning.

Ejendommen driftes og forvaltes fra moderselskabet KLP Ejendomme A/S kontor i København.

Forvaltningen af ejendommen omfatter markedsføring og udlejning samt en løbende økonomisk og juridisk dialog med ejendommens lejere.

Driften omfatter daglig styring og tilsyn samt planer for langsigtet vedligehold hvilket planlægges gennem årlige besigtigelser og tilrettelæggelse af langsigtede vedligeholdelsesplaner.

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.

Ejendommen er klassificeret som en Energimærke B ejendom, og i overensstemmelse med KLP Ejendommens strategi for miljøansvarlig investering. Ejendommen er desuden omfattet af KLP Ejendommens mål for energibesparelser, beskrevet i henhold til selskabets certificering efter ISO 14.001.

Ejendommens værdi er vurderet af ekstern mægler, men indgår i balancen til intern beregnet værdi.

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

Resultatet er påvirket positivt af tilbagebetaling af ejendomsskat inklusiv afsavnsrenter på DKK 1,6 mio. og negativt af et ikke realiseret kurstab på DKK 15,0 mio. på selskabets koncernlån i norske kroner.

Årets resultat efter skat på DKK 2,2 mio. (2015: DKK 54,8 mio.) henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 382,7 mio. (2015: DKK 380,4 mio.) svarende til en soliditetsgrad på 49,1% (2015: 50,9 %).

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>36.198.628</b>	<b>38.050.125</b>
Andre driftsindtægter		118.816	127.879
Driftsomkostninger ejendom		-597.815	-1.463.383
Andre eksterne omkostninger		-2.682.468	-1.959.903
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>33.037.161</b>	<b>34.754.718</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.394.019	39.403.008
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>34.431.180</b>	<b>74.157.726</b>
Finansielle indtægter	2	2.856.012	16.211.522
Finansielle omkostninger	3	-34.413.924	-20.660.189
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.873.268</b>	<b>69.709.059</b>
Skat af årets resultat	4	-625.684	-14.939.402
<b>Årets resultat</b>		<b>2.247.584</b>	<b>54.769.657</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	2.247.584	54.769.657
	<b>2.247.584</b>	<b>54.769.657</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	6	721.160.872	718.229.873
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	4.452.126	4.764.128
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>725.612.998</b>	<b>722.994.001</b>
Andre tilgodehavender		1.283.812	767.329
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.283.812</b>	<b>767.329</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>726.896.810</b>	<b>723.761.330</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		889.720	896.337
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.147.513	12.537.559
Andre tilgodehavender		7.189.948	1.301.117
Periodeafgrænsningsposter		236.234	403.248
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.463.415</b>	<b>15.138.261</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.096.435</b>	<b>8.430.721</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>51.559.850</b>	<b>23.568.982</b>
<b>Aktiver</b>		<b>778.456.660</b>	<b>747.330.312</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		30.000.000	30.000.000
Overført resultat		352.685.676	350.438.092
<b>Egenkapital</b>	7	<b>382.685.676</b>	<b>380.438.092</b>
Hensættelse til udskudt skat		95.116.168	96.569.220
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>95.116.168</b>	<b>96.569.220</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		262.659.103	240.038.874
Anden gæld		5.929.245	4.825.953
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>268.588.348</b>	<b>244.864.827</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.653.374	1.250.152
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.264.829	4.403.885
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	52.077	8.449.518
Selskabsskat (mellemværende med administrationsvirksomhed)		2.078.736	3.157.262
Anden gæld	8	24.017.452	8.197.356
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>32.066.468</b>	<b>25.458.173</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>300.654.816</b>	<b>270.323.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>778.456.660</b>	<b>747.330.312</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
<b>2016</b>			
Egenkapital 1. januar	30.000.000	350.438.092	380.438.092
Årets resultat	0	2.247.584	2.247.584
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>30.000.000</b>	<b>352.685.676</b>	<b>382.685.676</b>
<b>2015</b>			
Egenkapital 1. januar	30.000.000	295.668.435	325.668.435
Årets resultat	0	54.769.657	54.769.657
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>30.000.000</b>	<b>350.438.092</b>	<b>380.438.092</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.023.033	953.944
Overført til driftsregnskab med lejere	<u>-1.023.033</u>	<u>-953.944</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	786.341	838.871
Andre finansielle indtægter	<u>2.069.671</u>	<u>15.372.651</u>
	<u><b>2.856.012</b></u>	<u><b>16.211.522</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	19.478.170	20.656.981
Andre finansielle omkostninger	<u>14.935.754</u>	<u>3.208</u>
	<u><b>34.413.924</b></u>	<u><b>20.660.189</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.078.736	3.157.262
Årets udskudte skat	<u>-1.453.052</u>	<u>11.782.140</u>
	<u><b>625.684</b></u>	<u><b>14.939.402</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	13.500.966
Tilgang i årets løb	778.658
Afgang i årets løb	<u>-273.751</u>
Kostpris 31. december	<u>14.005.873</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	8.736.838
Årets afskrivninger	1.023.033
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-206.124</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>9.553.747</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.452.126</u></b>
Afskrives over	<u>3-10 år</u>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	414.706.602
Tilgang i årets løb	<u>1.536.979</u>
Kostpris 31. december	<u>416.243.581</u>
Værdireguleringer 1. januar	303.523.272
Årets værdireguleringer	<u>1.394.019</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>304.917.291</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>721.160.872</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016 DKK	2015 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	725.612.998	722.994.001
Budgetperiode	20 år	20 år
Inflation	2%	2%
Stigning i markedsleje	2%	2%
Forventet tomgangsleje	3%	3%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt en fastsat diskonteringsrate på 7,25%.

Ændringer i skøn over diskonteringsrate 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
Diskonteringsrate	6,75	7,25	7,75
Dagsværdi	771.303.769	725.612.998	683.524.449
Ændring i dagsværdi	45.690.771	0	-42.088.549

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 30.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

## 8 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:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	262.659.103	240.038.874
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	<u>262.659.103</u>	<u>240.038.874</u>
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	52.077	8.449.518
	<b><u>262.711.180</u></b>	<b><u>248.488.392</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	5.929.245	4.825.953
Langfristet del	<u>5.929.245</u>	<u>4.825.953</u>
Inden for 1 år	3.079.292	6.904.032
Øvrig kortfristet gæld	<u>20.938.160</u>	<u>1.293.324</u>
Kortfristet del	<u>24.017.452</u>	<u>8.197.356</u>
	<b><u>29.946.697</u></b>	<b><u>13.023.309</u></b>



# Noter til årsregnskabet

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

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

Selskabet hæfter solidarisk med nedenstående fællesregistrerede koncernvirksomheder for den samlede momsforpligtelse.

- KLP Ejendomme A/S
- KLP Ørestad 3A A/S
- KLP Ørestad 5G A/S

Der er en aktuel forpligtelse pr. 31 december 2016 på TDKK 0.

Selskabet har en hæftelse på DKK 15.370.210 overfor Grundejerforeningen Ørestad City.

## 10 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

KLP Ejendomme A/S

Moderselskab

#### Øvrige nærtstående parter

KLP Ørestad 5G A/S

Søsterselskab

KLP Ørestad 3A A/S

KLP Teglgoldsgade 1-3 A/S

KLP Østergade 8-12 A/S

KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS

# Noter til årsregnskabet

## 10 Nærtstående parter (fortsat)

### Transaktioner

Selskabet faktureres af KLP Ejendomme A/S, for dens andel af afholdte fælles løn- og administrationsomkostninger.

Herudover har selskabet løbende mellemregninger samt langfristede gældsforpligtelser med koncernens øvrige selskaber. Mellemregninger forrentes med en vurderet markedsrente.

### Ejerforhold

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

KLP Ejendomme A/S  
Edvard Thomsens vej 10  
2300 København S

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KLP Ørestad 5H A/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.

Årsregnskab for 2016 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.

# **Noter, regnskabspraksis**

## **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.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, der ikke er overført til driftsregnskab.

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### **Finansielle poster**

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

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter, regnskabspraksis

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige 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 en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2016 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.

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.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

## Noter, regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender.

### 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 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, der omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.