

---

# ***KLP Ørestad 5H A/S***

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 26 53 61 03

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. januar - 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. januar - 31. december 2019 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 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, den 5. februar 2020

## 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Ørestad 5H A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 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: 18. 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

## Væsentligste aktiviteter

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

## Markedsoverblik

Selskabet KLP Ørestad 5H A/S udlejer en stor flerbruger kontorejendom på Arne Jacobsens Allé i Ørestad på ca. 33.000 m<sup>2</sup> inkl. kælder, projektudviklet og opført af KLP i 2003.

I 2019 er realiseret et resultat før skat på DKK 25,3 mio., hvilket anses for tilfredsstillende i det aktuelle marked og i forhold til den aktuelle ledighed i ejendommen.

Resultatet er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK 3,6 mio. som følge af udlejningssituationen og en ikke realiseret kurstab på DKK 2,4 mio. på selskabets koncernlån i norske kroner. Efter regnskabsårets udløb har der været et ikke realiseret kurstab på koncernlånet.

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

KLP Ejendomme A/S har i 2019 udarbejdet en ny samlet strategi for udlejningen af de tre ejendomme i Ørestad. I 2019 og 2020 reinvesteres der således i selskaberne KLP Ørestad 5H A/S og KLP Ørestad 5G A/S for at ejendommens fællesarealer, services og faciliteter kan fremstå tidssvarende og attraktive i markedet og indgå på lige vilkår med den nye ejendom på Kay Fiskers Plads i selskabet KLP Ørestad 3A A/S i en fremadrettede fælles markedsføring under navnet HUBNORDIC.

Forvaltningen i øvrigt 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 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 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.

I 2019 blev der gennemført en miljøcertificering under Danish Green Building Council efter standarden DGNB Building In Use, hvor ejendommen modtog mærkatet ”Sølv”

Ejendommen er værdi 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.



## **Ledelsesberetning**

Årets resultat efter skat på DKK 19,7 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 439 mio. svarende til en soliditetsgrad på 54,8 %.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>36.778.725</b>	<b>37.326.190</b>
Andre driftsindtægter		2.139.280	39.779
Driftsomkostninger ejendom		-4.156.762	-3.178.086
Andre eksterne omkostninger		-4.133.985	-3.179.770
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>30.627.258</b>	<b>31.008.113</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		3.638.440	14.440.624
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>34.265.698</b>	<b>45.448.737</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-184.933	-142.046
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>34.080.765</b>	<b>45.306.691</b>
Finansielle indtægter	2	184.656	2.934.187
Finansielle omkostninger	3	-8.958.487	-6.758.102
<b>Resultat før skat</b>		<b>25.306.934</b>	<b>41.482.776</b>
Skat af årets resultat	4	-5.567.684	-9.123.749
<b>Årets resultat</b>		<b>19.739.250</b>	<b>32.359.027</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	30.000.000	0
Overført resultat	-10.260.750	32.359.027
	<b>19.739.250</b>	<b>32.359.027</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	6	762.779.318	752.602.031
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	3.826.682	4.062.968
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>766.606.000</b>	<b>756.664.999</b>
Andre tilgodehavender		427.191	567.831
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>427.191</b>	<b>567.831</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>767.033.191</b>	<b>757.232.830</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		533.258	104.694
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.799.591	49.336.887
Andre tilgodehavender		4.005.829	2.737.968
Periodeafgrænsningsposter		321.914	283.864
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.660.592</b>	<b>52.463.413</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.483.358</b>	<b>6.046.979</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>34.143.950</b>	<b>58.510.392</b>
<b>Aktiver</b>		<b>801.177.141</b>	<b>815.743.222</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		30.000.000	30.000.000
Overført resultat		408.982.713	419.243.463
<b>Egenkapital</b>	7	<b>438.982.713</b>	<b>449.243.463</b>
Hensættelse til udskudt skat		108.058.848	107.052.587
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>108.058.848</b>	<b>107.052.587</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		234.423.716	238.347.160
Anden gæld		2.704.026	5.678.156
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>237.127.742</b>	<b>244.025.316</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.607.054	1.786.019
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.095.964	4.665.765
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	0	71.409
Selskabsskat (mellemværende med administrationsvirksomhed)		4.561.423	4.756.400
Anden gæld	8	5.743.397	4.142.263
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.007.838</b>	<b>15.421.856</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>254.135.580</b>	<b>259.447.172</b>
<b>Passiver</b>		<b>801.177.141</b>	<b>815.743.222</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
<b>2019</b>			
Egenkapital 1. januar	30.000.000	419.243.463	449.243.463
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-30.000.000	-30.000.000
Årets resultat	0	19.739.250	19.739.250
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>408.982.713</u></b>	<b><u>438.982.713</u></b>
<b>2018</b>			
Egenkapital 1. januar	30.000.000	386.884.436	416.884.436
Årets resultat	0	32.359.027	32.359.027
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>419.243.463</u></b>	<b><u>449.243.463</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.203.805	1.241.657
Overført til driftsregnskab med lejere	-1.018.872	-1.099.611
Tab på afhændede aktiver	109.781	127
Øverført til driftsregnskab med lejere	-109.781	-127
	<b>184.933</b>	<b>142.046</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	184.626	1.319.700
Andre finansielle indtægter	30	1.614.487
	<b>184.656</b>	<b>2.934.187</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.481.435	6.752.632
Andre finansielle omkostninger	2.477.052	5.470
	<b>8.958.487</b>	<b>6.758.102</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.561.423	4.756.400
Årets udskudte skat	1.006.261	4.367.349
	<b>5.567.684</b>	<b>9.123.749</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>inventar</u> DKK
Kostpris 1. januar	15.433.670
Tilgang i årets løb	1.077.300
Afgang i årets løb	<u>-1.619.754</u>
Kostpris 31. december	<u>14.891.216</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	11.370.702
Årets afskrivninger	1.203.805
Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-1.509.973</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>11.064.534</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.826.682</u></b>
Afskrives over	<u>3-10 år</u>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	420.619.740
Tilgang i årets løb	<u>6.538.847</u>
Kostpris 31. december	<u>427.158.587</u>
Værdireguleringer 1. januar	331.982.291
Årets værdireguleringer	<u>3.638.440</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>335.620.731</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>762.779.318</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

## Noter til årsregnskabet

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	762.779.318	756.664.999
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 2019 er der anvendt en fastsat diskonteringsrate på 7,1%.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	6,60	7,10	7,60
Dagsværdi	816.749.503	762.779.318	720.448.624
Ændring i dagsværdi	53.970.185	0	-42.330.694

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	234.423.716	238.347.160
Langfristet del	<u>234.423.716</u>	<u>238.347.160</u>
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>71.409</u>
	<b><u>234.423.716</u></b>	<b><u>238.418.569</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>2.704.026</u>	<u>5.678.156</u>
Langfristet del	<u>2.704.026</u>	<u>5.678.156</u>
Inden for 1 år	4.537.183	3.111.140
Øvrig kortfristet gæld	<u>1.206.214</u>	<u>1.031.123</u>
Kortfristet del	<u>5.743.397</u>	<u>4.142.263</u>
	<b><u>8.447.423</u></b>	<b><u>9.820.419</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 5G A/S
- KLP Ørestad 5H A/S
- KLP Teglhølmegade 1-3 A/S
- KLP Østergade 8-12 A/S
- KLP Sundkrogsgade 7-9 ApS

Der er en aktuel forpligtelse pr. 31 december 2019 på TDKK 0.

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Ørestad 5H 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 finansiel post.

## 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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 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.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejen-

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

domme 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 velinformerede 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 ejendommens 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.

### ***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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 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.

### 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 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

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån 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 nominel værdi.