
KLP Ørestad 5G A/S

Edvard Thomsens Vej 10, 2300 København S

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 26 53 61 62

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
19/3 2019

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for KLP Ørestad 5G 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. februar 2019

Direktion

Søren Risager-Hansen
adm. direktør

Bestyrelse

Gunnar Gjørtz
formand

Stig Fermi-Erichsen

Marianne Fabricius

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KLP Ørestad 5G A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KLP Ørestad 5G A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 11. februar 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

mne13914

Selskabsoplysninger

Selskabet

KLP Ørestad 5G 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 62
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 7. marts 2002
Regnskabsår: 17. 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 5G A/S har i lighed med forudgående år udlejet en stor flerbruger kontorejendom i Ørestad.

I 2018 er realiseret et resultat før skat på DKK 28,2 mio., hvilket anses for tilfredsstillende i det aktuelle marked. Resultatet er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen med DKK 4,3 mio. som følge af udlejningssituationen og en ikke realiseret kursgevinst på DKK 1,3 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.

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 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.

Ejendommen er værdivurderet 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.

Årets resultat efter skat på DKK 22 mio. henlægges til egenkapitalen, der herefter udgør DKK 298,4 mio. svarende til en soliditetsgrad på 44,3 %.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Nettoomsætning		34.951.479	34.210.758
Andre driftsindtægter		19.357	25.191
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.234.372	-1.551.510
Andre eksterne omkostninger		-2.524.602	-2.051.377
Bruttoresultat før værdireguleringer		31.211.862	30.633.062
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	4.288.432	5.921.122
Bruttoresultat efter værdireguleringer		35.500.294	36.554.184
Finansielle indtægter	3	1.543.175	28.396.243
Finansielle omkostninger	4	-8.849.120	-9.833.529
Resultat før skat		28.194.349	55.116.898
Skat af årets resultat	5	-6.202.370	-12.138.129
Årets resultat		21.991.979	42.978.769

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		21.991.979	42.978.769
		21.991.979	42.978.769

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	7	664.776.914	660.454.947
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	3.400.083	3.822.048
Materielle anlægsaktiver		668.176.997	664.276.995
Anlægsaktiver		668.176.997	664.276.995
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		276.155	622.505
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		366.769	13.346.151
Andre tilgodehavender		486.721	708.611
Periodeafgrænsningsposter		498.682	626.838
Tilgodehavender		1.628.327	15.304.105
Likvide beholdninger		4.950.093	5.273.186
Omsætningsaktiver		6.578.420	20.577.291
Aktiver		674.755.417	684.854.286

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		288.442.558	266.450.579
Egenkapital	8	298.442.558	276.450.579
Hensættelse til udskudt skat		64.416.835	59.482.061
Hensatte forpligtelser		64.416.835	59.482.061
Gæld til tilknyttede virksomheder		302.040.095	334.450.732
Anden gæld		403.694	1.143.950
Langfristede gældsforpligtelser	9	302.443.789	335.594.682
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	2.909.429
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.173.853	2.601.150
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	13.531	0
Selskabsskat (mellemværende med administrationsselskab)		1.267.596	866.910
Anden gæld	9	5.997.255	6.949.475
Kortfristede gældsforpligtelser		9.452.235	13.326.964
Gældsforpligtelser		311.896.024	348.921.646
Passiver		674.755.417	684.854.286
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
2018			
Egenkapital 1. januar	10.000.000	266.450.579	276.450.579
Årets resultat	0	21.991.979	21.991.979
Egenkapital 31. december	10.000.000	288.442.558	298.442.558
2017			
Egenkapital 1. januar	10.000.000	223.471.810	233.471.810
Årets resultat	0	42.978.769	42.978.769
Egenkapital 31. december	10.000.000	266.450.579	276.450.579

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	4.288.432	5.921.122
	4.288.432	5.921.122
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.013.841	993.294
Overført til driftsregnskab med lejere	-1.013.841	-993.294
Tab på afhændede aktiver	0	41.378
Overført til driftsregnskab med lejere	0	-41.378
	0	0
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	286.977	457.477
Andre finansielle indtægter	1.256.198	27.938.766
	1.543.175	28.396.243
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	8.844.295	9.830.194
Andre finansielle omkostninger	4.825	3.335
	8.849.120	9.833.529
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.267.596	784.488
Årets udskudte skat	4.934.774	11.353.641
	6.202.370	12.138.129

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	12.092.490
Tilgang i årets løb	591.877
Afgang i årets løb	<u>-2.547.480</u>
Kostpris 31. december	<u>10.136.887</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	8.270.442
Årets afskrivninger	1.013.842
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-2.547.480</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>6.736.804</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.400.083</u>
Afskrives over	<u>3-15 år</u>

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	489.195.523
Tilgang i årets løb	<u>33.535</u>
Kostpris 31. december	<u>489.229.058</u>
Værdireguleringer 1. januar	171.259.424
Årets værdireguleringer	<u>4.288.432</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>175.547.856</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>664.776.914</u>

Noter til årsregnskabet

7 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)

	2018 DKK	2017 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	668.176.997	664.276.995
Budgetperiode	20 år	20 år
Inflation	2%	2%
Stigning i markedsleje	2%	2%
Forventet tomgangsleje	4%	4%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 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	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	6,75	7,25	7,75
Dagsværdi	710.262.366	668.176.997	629.403.019
Ændring i dagsværdi	42.085.369	0	-38.773.978

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 10.000 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

9 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>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	302.040.095	334.450.732
Langfristet del	<u>302.040.095</u>	<u>334.450.732</u>
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>13.531</u>	<u>0</u>
	<u>302.053.626</u>	<u>334.450.732</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	403.694	1.143.950
Langfristet del	<u>403.694</u>	<u>1.143.950</u>
Inden for 1 år	4.670.384	4.974.574
Øvrig kortfristet gæld	<u>1.326.871</u>	<u>1.974.901</u>
Kortfristet del	<u>5.997.255</u>	<u>6.949.475</u>
	<u>6.400.949</u>	<u>8.093.425</u>

Noter til årsregnskabet

10 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 2018 på TDKK 0.

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLP Ørestad 5G A/S for 2018 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 2018 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

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 driftsregnskabet.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 dets øvrige dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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,

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 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 2018 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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-15 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

11 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 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 næste 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

11 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 nominal værdi.