

---

# ***EHI Fund Denmark ApS***

Stamholmen 151, 5. sal, 2650 Hvidovre

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 27 43 83 77

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
4 /4 2017

Hans Tomas Beck  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

Noter, regnskabspraksis 17

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for EHI Fund Denmark ApS.

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 4. april 2017

## Direktion

Tomas Mikael Lulla

## Bestyrelse

Hans Tomas Beck  
formand

Tomas Mikael Lulla

Klaus Erik Lambert Larsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EHI Fund Denmark ApS

## 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 EHI Fund Denmark ApS 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 4. april 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

Janni Guldager  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EHI Fund Denmark ApS  
Stamholmen 151, 5. sal  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 27 43 83 77  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Hvidovre

### Bestyrelse

Hans Tomas Beck, formand  
Tomas Mikael Lulla  
Klaus Erik Lambert Larsen

### Direktion

Tomas Mikael Lulla

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	52.081	49.522	52.181	54.949	55.492
Resultat før finansielle poster	35.086	29.459	37.879	4.406	7.894
Resultat af finansielle poster	-8.487	-15.616	-18.308	-24.193	-37.825
Årets resultat	23.326	11.080	17.330	-12.433	-29.849
<b>Balance</b>					
Balancesum	626.262	606.719	600.664	615.194	650.149
Egenkapital	290.701	267.638	204.152	182.067	-71.640
<b>Nøgletal i %</b>					
Overskudsgrad	67,4%	59,5%	72,6%	8,0%	14,2%
Afkastningsgrad	5,6%	4,9%	6,3%	0,7%	1,2%
Soliditetsgrad	46,4%	44,1%	34,0%	29,6%	-11,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

Årsrapporten for EHI Fund Denmark ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabet EHI Fund Denmark ApS er en del af den europæiske investeringsfond Euroind High Income Fund. Investorer i fonden Euroind High Income Fund er en række pensionskasser og institutionelle investorer. Selskabets formål er at investere i erhvervsjendomme, og gennem aktivt management at optimere driften af disse.

## Udvikling i året

Årets resultat blev på TDKK 26.599 før skat og indeholder en negativ værdiregulering på TDKK 2.474.

I året er porteføljens tomgang reduceret til et fornuftigt niveau samt den fulde effekt af refinansieringen fra 2015 har medført til et markant større overskud sammenlignet med sidste regnskabsår.

Porteføljen har fortsat positive udvikling fra 2 halvår i 2015, hvor der er kommet stærke og solide lejere ind i porteføljen, som samlet giver en forbedret tomgangsprocent i forhold til ultimo 2015.

Der er fortsat en stigende efterspørgsel for lager lejemål med den beliggenhed, som vores ejendomme kan tilbyde.

Selskabet overskudsgrad er steget fra 59% til 67%, som er et resultat af øget udlejninger samt fokus på reduktion af porteføljens ejendomsomkostninger.

Årets resultat efter skat på TDKK 23.326 anses af ledelsen som et tilfredsstillende resultat.

## Vurdering af ejendomme

Ejendommene er målt og indregnet i balancen til en værdi, der er baseret på en foretagen vurdering af et anerkendt uafhængigt valuarfirma. Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendommene henvises til årsregnskabets note 1.

## 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 TDKK	2015 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>52.081</b>	<b>49.522</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-7.244	-8.813
Andre eksterne omkostninger		-7.277	-7.433
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>37.560</b>	<b>33.276</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		-2.474	-3.817
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>35.086</b>	<b>29.459</b>
Finansielle indtægter		469	0
Finansielle omkostninger	2	-8.956	-15.616
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.599</b>	<b>13.843</b>
Skat af årets resultat	3	-3.273	-2.763
<b>Årets resultat</b>		<b>23.326</b>	<b>11.080</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		23.326	11.080
		<b>23.326</b>	<b>11.080</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Investeringsjendomme		578.007	572.861
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>578.007</b>	<b>572.861</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>578.007</b>	<b>572.861</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.849	2.565
Andre tilgodehavender		1.105	1.354
Udskudt skatteaktiv		1.024	0
Periodeafgrænsningsposter		483	1.729
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.461</b>	<b>5.648</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>43.794</b>	<b>28.210</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>48.255</b>	<b>33.858</b>
<b>Aktiver</b>		<b>626.262</b>	<b>606.719</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Selskabskapital		226	226
Overført resultat		290.475	267.412
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>290.701</b>	<b>267.638</b>
Hensættelse til udskudt skat		21.764	17.846
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>21.764</b>	<b>17.846</b>
Gæld til realkreditinstitutter		280.840	289.270
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.467	14.940
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>295.307</b>	<b>304.210</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	9.135	9.135
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6	1.898	993
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.617	6.256
Gæld til tilknyttede virksomheder		38	0
Selskabsskat		292	0
Anden gæld	7	2.510	641
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.490</b>	<b>17.025</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>313.797</b>	<b>321.235</b>
<b>Passiver</b>		<b>626.262</b>	<b>606.719</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	I alt
	TDKK	resultat	TDKK
		TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	226	267.412	267.638
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	1.361	1.361
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.698	-1.698
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	74	74
Årets resultat	0	23.326	23.326
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>226</b>	<b>290.475</b>	<b>290.701</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen, på baggrund af eksterne valuarvurderinger af porteføljen, foretaget væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ejendommene er pr. 31. december 2016 indregnet med en dagsværdi på DKK 564 mio. (DKK 578 mio. inkl. deposita).

Porteføljen er pr. 31. december indregnet på baggrund af eksterne og uvildige eksperter for at opnå den mest korrekte dagsværdi, i en ikke forceret handel mellem 2 uafhængige parter.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er afkastsatsen. En stigning i afkastsatsen vil føre til et fald i dagsværdien og et fald i afkastsatsen vil modsat betyde en stigning i dagsværdien. På nuværende tidspunkt er markedet meget volatilt.

## Noter til årsregnskabet

	2016 TDKK	2015 TDKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger kreditinstitutter	7.850	10.864
Renteomkostninger swaps	1.106	4.752
	<b>8.956</b>	<b>15.616</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	304	0
Årets udskudte skat	2.895	4.045
	<b>3.199</b>	<b>4.045</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	3.273	2.763
Skat af egenkapitalbevægelser	-74	1.282
	<b>3.199</b>	<b>4.045</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar		672.697
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Tilgang i årets løb		7.620
Kostpris 31. december		680.317
Værdireguleringer 1. januar		-99.836
Årets værdireguleringer		-2.474
Værdireguleringer 31. december		-102.310
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>578.007</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 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. (RICS valuation model - red book)

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016 TDKK	2015 TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	578.007	572.861
Budgetperiode	100 år	100 år
Stigning i markedsleje	0,5% - 3%	0,5% - 3%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0% - 5%	0% - 5%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt en individuelt fastsat afkastsats i intervallet 8,5 % - 10,5 %. Den gennemsnitlige afkastsats kan opgøres til 9,4 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % TDKK	Basis TDKK	0,5 % TDKK
Afkastssats	8,9	9,4	9,9
Dagsværdi	597.108	578.007	559.777
Ændring i dagsværdi	19.101	0	-18.230



# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 226.000 anparter à nominelt TDKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	226	126	126	125	125
Kapitalforhøjelse	0	100	0	1	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>226</b>	<b>226</b>	<b>126</b>	<b>126</b>	<b>125</b>

## 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:

	2016	2015
	TDKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	280.840	289.270
Langfristet del	280.840	289.270
Inden for 1 år	9.135	9.135
	<b>289.975</b>	<b>298.405</b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Mellem 1 og 5 år	14.467	14.940
Langfristet del	14.467	14.940
Øvrige forudbetalinger fra kunder	1.898	993
	<b>16.365</b>	<b>15.933</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anden gæld

Aftaler om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variable forrentede lån. Aftalerne har en restløbetid på 18 mdr. I aftalerne byttes en rente på CIBOR2 med en fast trente på 3,56% på lån med en hovedstol på TDKK 219.940. Renteswapaftalerne er indgået for hele lånets restløbetid på 3 år. Dagsværdien af renteswaps udgør på balancedagen TDKK 1.698, som er indregnet under anden gæld.

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

2016  
TDKK

2015  
TDKK

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Selskabet har deponeret ejerpantebrev til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på TDKK	343.828	343.828
I regnskabsposten likvide beholdninger er der medtaget pansat konto, der som minimum skal udgøre TDKK 5.000. Pr. balancedagen er indestående på denne konto TDKK	5.289	5.289
Momsreguleringsforpligtelsen vedrørende selskabets ejendom udgør ca. TDKK	4.741	3.904
Selskabet har deponeret skadesløsbrev til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på TDKK	71.000	71.000

### Eventualforpligtelser

Af det samlede skatteaktiv på TDKK 1.024 vedrør TDKK 395 skattemæssige underskud. Det er ledelsens vurdering at underskuddet kan benyttes til modregning i den fremtidige indtjening.

## 9 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Euroind Threee C.V

Amsterdam, Holland

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EHI Fund Denmark ApS 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 TDKK.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

### 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Noter, regnskabspraksis

## 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, jf. nedenfor.

## Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, revision mv.

# Noter, regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### 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.

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 visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### 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 husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter, regnskabspraksis

## Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

## 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

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 renteomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# Noter, regnskabspraksis

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$