

# **K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker**

**Maglebjergvej 6, st, 2800 Kgs. Lyngby**

**CVR-nr. 28 15 10 71**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den



**Claus Melson**  
Dirigent

26/4 - 2018

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 20. april 2018

Bestyrelse

  
Mikkel Kragh Kjeldsen  
Formand

Flemming Hansen

  
Chli Fine Signe Grønlund

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Stor-Helsinki Interiorbutikker**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stor-Helsinki Interiorbutikker for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 årsregnskabet". 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vore konklusion, henviser vi til note 1 som omtaler selskabets drifts- og finansieringssituation, herunder tomgangsleje samt at Nordea har etableret cashsweep. Det er ledelsens vurdering, at långiveren ikke har til hensigt at tvangsrealisere aktiverne, men sigter mod en kontrolleret afvikling af finansiering. Vi er enige i ledelsens vurdering og årsrapporten aflægges derfor under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

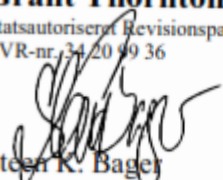
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

København, den 20. april 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 49 36



Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 28679

## **Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	K/S Stor-Helsinki Interiorbutikker Maglebjergvej 6. st 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 28 15 10 71
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mikkel Kragh Kjeldsen, Formand Flemming Hansen Chili Fine Signe Gruelund
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Stor-Helsinki Interiorbutikker
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6,8 % er dagsværdien for ejendommen 21,6 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med ca. 0,8 mio. kr.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 982 t.kr. mod 1.992 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 15 t.kr. mod 1.740 t.kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendom beliggende i Tuusula, Finland er ca. 50% af arealet udlejet og til delvis reduceret leje, hvorfor selskabet har negativ indtjening og likviditet. En væsentligst lejer er i året i fraflyttet som følge af konkurs. Der arbejdes på potentielle lejeemner, således at ejendommen kan blive fuldt udlejet.

Nordea har som følge af den begrænsede indtjening i selskabet og datterselskabet etableret cashsweep, og lejerne kan således kun foretage indbetaling af lejen mv. med frigørende virkning til Nordea. Lånene er ikke forlænget og er derfor optaget som kortfristet gæld. Nordea har ikke taget skridt til indfrielse af lånene. På den baggrund er det ledelsens vurdering, at långiveren ikke har til hensigt at få indfriet lånene inden for det kommende regnskabsår herunder tvangsrealisere ejendommene, men sigter mod en kontrolleret afvikling af finansiering.

Selskabet og datterselskabet er som følge af den nuværende økonomiske situation afhængige af indbetalingerne fra investorene, som dog ikke har givet tilsagn herom.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	981.673	1.992
Andre finansielle indtægter	1.263.228	1.798
Øvrige finansielle omkostninger	-2.229.961	-2.050
<b>Ordinært resultat</b>	14.940	1.740
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	30.450	-81
<b>Årets resultat</b>	45.390	1.659
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	45.390	1.659
<b>Disponeret i alt</b>	45.390	1.659

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>l.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	21.590.210	21.560
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.590.210</u>	<u>21.560</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>21.590.210</b></u>	<u><b>21.560</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	167.447	68
	Tilgodehavende investorindskud	112.188	112
	Andre tilgodehavender	126.358	143
	Tilgodehavender i alt	<u>405.993</u>	<u>323</u>
	Likvide beholdninger	<u>404.606</u>	<u>1.297</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>810.599</b></u>	<u><b>1.620</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>22.400.809</b></u>	<u><b>23.180</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
4	Kontant andel af stamkapitalen	15.996.194	15.996
5	Overført resultat	-66.115.220	-66.161
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-50.119.026</u>	<u>-50.165</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>3.212.904</u>	<u>3.879</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.212.904</u>	<u>3.879</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til pengeinstitut	0	0
	Deposita	57.990	58
	ApS kompl. Stor-Helsinki Interiørbutikker	<u>103.966</u>	<u>98</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>161.956</u>	<u>156</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	68.619.985	68.970
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	156.213	246
	Anden gæld	<u>368.777</u>	<u>94</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>69.144.975</u>	<u>69.310</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>69.306.931</u>	<u>69.466</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>22.400.809</u>	<u>23.180</u>
1	Selskabets fremtidige drift og finansiering		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

## Noter

---

### 1. Selskabets fremtidige drift og finansiering

Selskabets ejendom beliggende i Tuusula, Finland er ca. 50% af arealet udlejet og til delvis reduceret leje, hvorfor selskabet har negativ indtjening og likviditet. En væsentligst lejer er i året i fraflyttet som følge af konkurs. Der arbejdes på potentielle lejemner, således at ejendommen kan blive fuldt udlejet.

Nordea har som følge af den begrænsede indtjening i selskabet og datterselskabet etableret cashsweep, og lejerne kan således kun foretage indbetaling af lejen mv. med frigørende virkning til Nordea. Lånene er ikke forlænget og er derfor optaget som kortfristet gæld. Nordea har ikke taget skridt til indfrielse af lånene. På den baggrund er det ledelsens vurdering, at långiveren ikke har til hensigt at få indfriet lånene inden for det kommende regnskabsår herunder tvangsrealisere ejendommene, men sigter mod en kontrolleret afvikling af finansiering.

Selskabet og datterselskabet er som følge af den nuværende økonomiske situation afhængige af indbetalingerne fra investorerne, som dog ikke har givet tilsagn herom.

### 2. Værdiregulering af investeringsejendomme

Ejendomme, værdiregulering i året	30.450	-81
	<u>30.450</u>	<u>-81</u>

**Noter****3. Investeringsejendomme**

Kostpris 1. januar 2017	<u>48.657.227</u>	<u>48.657</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>48.657.227</u>	<u>48.657</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-27.097.467	-27.016
Årets regulering til dagsværdi	<u>30.450</u>	<u>-81</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>-27.067.017</u>	<u>-27.097</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>21.590.210</u>	<u>21.560</u>
Ejendomsværdi EUR	<u>2.900.000</u>	<u>2.900</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,8%

**Følsomhedsanalyse:**

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 766 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -50.119 t.kr. til -50.885 t.kr.

**Noter**

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>4. Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2017	15.996.194	15.216
Årets investorindbetalinger	0	780
	<u>15.996.194</u>	<u>15.996</u>
100 kommanditanparter á DKK 247.000	24.700.000	24.700
	<u>24.700.000</u>	<u>24.700</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>-501.190</u>	<u>-502</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	-66.160.610	-67.820
Årets overførte overskud eller underskud	45.390	1.659
	<u>-66.115.220</u>	<u>-66.161</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitut</b>		
Nordea	68.619.985	68.970
	68.619.985	68.970
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-68.619.985</u>	<u>-68.970</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ejendomme er pantsat til fordel for långiverne. Der er tillige afgivet krydspant vedrørende dattervirksomhedens ejendomme og gæld til kreditinstitutter. De likvide midler er pantsat til fordel for finansieringskilde.		

## **Noter**

---

### **8. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2018.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Stor-Helsinki Interiørbutikker er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageforsler 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører 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, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelse.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, som er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen, hvilket danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.