

---

# ***K/S Nordberg***

Niels Bohrs Allé 19, 5230 Odense M

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 28 30 28 78

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /4 2018

Susan Aino Kjær  
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

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Nordberg.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. marts 2018

## Bestyrelse

Erik Bach Larsen  
formand

Jesper Johannes Holst  
Pedersen

Claus Andsager Permin

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Nordberg

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nordberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aalborg, den 21. marts 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Søren Korgaard-Møllerup

statsautoriseret revisor

mne31477

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Nordberg  
Niels Bohrs Allé 19  
5230 Odense M

CVR-nr.: 28 30 28 78  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 16. december 2004  
Hjemstedskommune: Odense

### Komplementar

Komplementar Nordberg ApS  
c/o Schou & Partners A/S  
Niels Bohrs Allé 19  
DK-5230 Odense M

### Bestyrelse

Erik Bach Larsen , formand  
Jesper Johannes Holst Pedersen  
Claus Andsager Permin

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
9000 Aalborg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen 59192 Bergkamen, Präsidentenstrasse/Leibnizstrasse, Tyskland.

## Udvikling i året

Der er i årets løb ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder.

Ejendommen har i regnskabsåret 2017 været næsten fuldt udlejet.

Årets resultat udgør et overskud på 2.692 t.kr. mod et overskud på 950 t.kr. i 2016. Resultatet for 2017 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets ejendom på 733 t.kr. og en omlægning af ejendommens gæld til en væsentlig lavere rente, der fremover vil forbedre driftsresultatet væsentligt. Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Selskabet har i 2017 sonderet eventuelle salgsmuligheder og herunder vurderet situationen for et potentielt konkurrerende butikscenter under udvikling – sidstnævnte vurderes foreløbigt uden betydning for vores butikscenters driftssituation, da projektet har vanskeligheder og måske aldrig bliver realiseret.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>3.974.594</b>	<b>3.790.003</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	733.251	-248.168
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>4.707.845</b>	<b>3.541.835</b>
Finansielle indtægter	5	0	184.113
Finansielle omkostninger	6	-2.015.944	-2.776.091
<b>Årets resultat</b>		<b>2.691.901</b>	<b>949.857</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.691.901	949.857
		<b>2.691.901</b>	<b>949.857</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		60.500.000	59.766.749
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>60.500.000</b>	<b>59.766.749</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>60.500.000</b>	<b>59.766.749</b>
Andre tilgodehavender		62.102	57.065
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		45.000	15.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>107.102</b>	<b>72.065</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>544.688</b>	<b>249.670</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>651.790</b>	<b>321.735</b>
<b>Aktiver</b>		<b>61.151.790</b>	<b>60.088.484</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kommanditaktiekapital		25.600.000	25.600.000
Ikke indbetalt selskabskapital		-6.707.408	-8.147.408
Overført resultat		-2.147.873	-4.839.774
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>16.744.719</b>	<b>12.612.818</b>
Kreditinstitutter		38.765.900	40.864.249
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>38.765.900</b>	<b>40.864.249</b>
Kreditinstitutter	9	3.929.430	4.910.137
Anden gæld		1.711.741	1.701.280
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.641.171</b>	<b>6.611.417</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>44.407.071</b>	<b>47.475.666</b>
<b>Passiver</b>		<b>61.151.790</b>	<b>60.088.484</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Værdiansættelse af ejendomme	2		
Going concern	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn for indregning og måling af selskabets aktiver og passiver.

Til selskabets aktiviteter er knyttet en række risikofaktorer, som er påvirket af udviklingen der er på ejendoms- og de finansielle markeder. Hvilket medfører at der, på trods af at en aktuel positiv udvikling præger ejendomsmarkederne, er knyttet en generel usikkerhed omkring opgørelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, som følge af diversiteten og uforudsigeligheden på ejendoms- og finansmarkederne.

## 2 Værdiansættelse af ejendomme

Ejendommen er et center beliggende i Nordberg i Tyskland. Ejendommen har i alt 9 lejemål der alle er fuldt udlejet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det budgetterede driftsafkast for 2018 vurderes at udgøre 4.235 t.kr., hvilket bygger på en samlet leje på ca. 4.775 t.kr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på ca. 540 t.kr.

Afkastkravet som er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi udgør 7,00%, og fastsættes årligt af selskabets ledelse under hensyntagen til de gældende markedsforhold, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. til sammenligning har det realiserede afkast i regnskabsåret udgjort 6,92%.

Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for gældende markedsniveau.

## 3 Going concern

Selskabets risici i forbindelse med evnen til at fortsætte driften, knytter sig primært til selskabets kommanditisters mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelserne i takt med at de forfalder.

Der er i regnskabsåret foretaget indbetalinger fra selskabets kommanditister med 1.440 t.kr. Indskuddet er foretaget som et led i almindelig drift af selskabet.

For det kommende år forventes der indbetalinger fra selskabets kommanditister i niveauet 480 t.kr., for at sikre likviditetsberedskabet.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kommanditister vil tilføre selskabet den fornødne likviditet, således selskabets likviditetsberedskab er tilstrækkeligt, og at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>4 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>733.251</u>	<u>-248.168</u>
	<b><u>733.251</u></b>	<b><u>-248.168</u></b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>184.113</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>184.113</u></b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.015.944</u>	<u>2.776.091</u>
	<b><u>2.015.944</u></b>	<b><u>2.776.091</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	<u>65.738.887</u>
Kostpris 31. december	<u>65.738.887</u>
Værdireguleringer 1. januar	-5.972.138
Årets værdireguleringer	<u>733.251</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-5.238.887</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>60.500.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker, baseret på en afkastbaseret model.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>6,5</u>	<u>7,0</u>	<u>7,5</u>
Dagsværdi	<u>65.154.000</u>	<u>60.500.000</u>	<u>56.467.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>4.654.000</u>	<u>0</u>	<u>-4.033.000</u>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Kommanditaktie kapital DKK	Ikke indbetalt selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	25.600.000	-8.147.408	-4.839.774	12.612.818
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	1.440.000	0	1.440.000
Årets resultat	0	0	2.691.901	2.691.901
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>25.600.000</b>	<b>-6.707.408</b>	<b>-2.147.873</b>	<b>16.744.719</b>

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar, Komplementar Nordberg ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

## 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:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	38.765.900	40.864.249
Langfristet del	38.765.900	40.864.249
Inden for 1 år	3.121.971	2.588.742
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	807.459	2.321.395
Kortfristet del	3.929.430	4.910.137
	<b>42.695.330</b>	<b>45.774.386</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 30.140 er der ved ejerpantebrev (nom. 5.750.000 EUR) givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt tDKK 60.500.		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Udover ovenstående har selskabets 2. prioritetslångiver pant i ejendommen, transport i resthæftelse og pant i anparterne. Herudover har selskabets kommanditister afgivet selvskyldnerkaution.		
<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
Kommanditselskabet har selskabsadministrationsaftale med Schou & Partners A/S , der tidligst kan ophøre pr. 30. september 2018. Honoraret i opsigelsesperioden udgør:		
Inden for 1 år	<u>73.125</u>	<u>80.405</u>
	<u><b>73.125</b></u>	<u><b>80.405</b></u>



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Nordberg for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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.

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.

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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 til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer af gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2017 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.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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 proventuet 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.