

# **K/S Lohja Retail Parks, Finland**

**c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100**

**CVR-nr. 28 66 42 65**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/5 - 2017



Ulrik Sørensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Noter  | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 15          |

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Lohja Retail Parks, Finland.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2017

Bestyrelse

Danny van der Poel  
Formand

Niels Heuer

Vagn Bjerre

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Lohja Retail Parks, Finland**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lohja Retail Parks, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

#### **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.

#### **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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 10. april 2017

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 50



Claus Carlsen  
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>        | K/S Lohja Retail Parks, Finland<br>c/o EjendomsInvest<br>Hammershusgade 9<br>2100<br><br>CVR-nr.: 28 66 42 65<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>       | Danny van der Poel, Formand<br>Niels Heuer<br>Vagn Bjerre   |
| <b>Komplementar</b>     | ApS Komplementarselskabet Lohja Retail Parks, Finland   |
| <b>Administrator</b>    | I/S EjendomsInvest  |
| <b>Revision</b>         | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø   |
| <b>Dattervirksomhed</b> | K/S Lohja Retail, Finland, Danmark  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

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

Årets bruttotab udgør -1.109 t.kr. mod -374 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.834 t.kr. mod -7.945 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

En investor har misligholdt sine forpligtelser overfor koncernen, og anparter svarende til 30% af kapitalen er taget tilbage af koncernen.

Der er i årest løb sket en omlægning af selskabets og koncernens prioritetsgæld således at der er opnået en langsigtet finansiering. I forbindelse med omlægningen overtog visse investorer bankgæld kr. 11.376.688 fra moderselskabet.

### **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 7,50 % er dagsværdien for ejendommen 13,0 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med ca. 1,7 mio. kr.



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

| Note                                     | 2016<br>kr.       | 2015<br>t.kr. |
|--|-------------------|---------------|
| <b>Bruttotab</b>                         | <b>-1.109.380</b> | <b>-374</b>   |
| Resultat i tilknyttet selskab            | 560.129           | -3.335        |
| Andre finansielle indtægter              | 150.452           | 9             |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -624.973          | -1.279        |
| <b>Ordinært resultat</b>                 | <b>-1.023.772</b> | <b>-4.979</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -1.810.652        | -2.966        |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>-2.834.424</b> | <b>-7.945</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                   |               |
| Disponeret fra overført resultat         | -2.834.424        | -7.945        |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>-2.834.424</b> | <b>-7.945</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  | 2016              | 2015          |
|--------------------------|--|-------------------|---------------|
| Note                     |  | kr.               | t.kr.         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                   |               |
| 2                        | Investeringsejendomme                    | 13.010.202        | 14.178        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt           | 13.010.202        | 14.178        |
| 3                        | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 17.648.070        | 17.088        |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt          | 17.648.070        | 17.088        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>               | <b>30.658.272</b> | <b>31.266</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                   |               |
|                          | Andre tilgodehavender                    | 97.280            | 664           |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                | 8.451             | 5             |
|                          | Tilgodehavender i alt                    | 105.731           | 669           |
|                          | Likvide beholdninger                     | 315.095           | 1.934         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>           | <b>420.826</b>    | <b>2.603</b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                     | <b>31.079.098</b> | <b>33.869</b> |

**Balance 31. december**

| Passiver  | 2016              | 2015          |
|---|-------------------|---------------|
| Note  | kr.               | t.kr.         |
| <b>Egenkapital</b>                                    |                   |               |
| 4 Kontant andel af stamkapitalen                      | 32.747.041        | 19.212        |
| 5 Overført resultat                                   | -11.463.242       | -8.629        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                              | <b>21.283.799</b> | <b>10.583</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                             |                   |               |
| 6 Gæld til pengeinstitut                              | 3.561.176         | 0             |
| Mellemregning, ApS kompl. Lohja Retail Parks, Finland | 117.066           | 155           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                 | 3.678.242         | 155           |
| Kortfristet del af langfristet gæld                   | 0                 | 9.627         |
| Bankgæld  | 0                 | 7.198         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser              | 120.666           | 33            |
| Mellemregning, K/S Lohja Retail, Finland              | 5.229.817         | 6.020         |
| Anden gæld  | 766.574           | 239           |
| Periodeafgrænsningsposter                             | 0                 | 14            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                 | 6.117.057         | 23.131        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b>9.795.299</b>  | <b>23.286</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                 | <b>31.079.098</b> | <b>33.869</b> |

**7 Pantsætninger og eventualforpligtelser**

**Noter**

---

|  | 2016<br>kr.       | 2015<br>t.kr. |
|--|-------------------|---------------|
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b> |                   |               |
| Finansiering, værdiregulering i året               | 0                 | -24           |
| Ejendomme, værdiregulering i året                  | -1.810.652        | -2.942        |
|  | <b>-1.810.652</b> | <b>-2.966</b> |

**Noter**

|   | 31/12 2016<br>kr.  | 31/12 2015<br>t.kr. |
|---|--------------------|---------------------|
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                   |                    |                     |
| Kostpris 1. januar 2016                           | 24.990.265         | 24.990              |
| Tilgang i årets løb                               | 642.104            | 0                   |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>                 | <b>25.632.369</b>  | <b>24.990</b>       |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2016           | -10.811.515        | -7.870              |
| Årets regulering til dagsværdi                    | -1.810.652         | -2.942              |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b> | <b>-12.622.167</b> | <b>-10.812</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>    | <b>13.010.202</b>  | <b>14.178</b>       |
| <b>Ejendomsværdi EUR</b>                          | <b>1.750.000</b>   | <b>1.900</b>        |

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af markedsniveauet. Vurderingen er foretaget af kyndige inden for ejendomsbranchen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

|               |       |
|---------------|-------|
| Afkastprocent | 7,50% |
|---------------|-------|

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. 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 744 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 21.284 t.kr. til 20.540 t.kr.

**Noter**

|  | 31/12 2016<br>kr. | 31/12 2015<br>t.kr. |
|--|-------------------|---------------------|
| <b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                   |                     |
| Kostpris 1. januar 2016                            | 8.538.335         | 8.538               |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>                  | <b>8.538.335</b>  | <b>8.538</b>        |
| Årets resultat                                     | 9.109.735         | 8.550               |
| <b>Opskrivninger 31. december 2016</b>             | <b>9.109.735</b>  | <b>8.550</b>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>     | <b>17.648.070</b> | <b>17.088</b>       |
| <b>Tilknyttede virksomheder:</b>                   |                   |                     |
|  | <b>Hjemsted</b>   | <b>Ejerandel</b>    |
| K/S Lohja Retail, Finland                          | Danmark           | 100,0 %             |

**Noter**

|  | 31/12 2016<br>kr.  | 31/12 2015<br>t.kr. |
|--|--------------------|---------------------|
| <b>4. Kontant andel af stamkapitalen</b>               |                    |                     |
| Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2016          | 19.211.353         | 17.287              |
| Årets investorindbetalinger                            | 0                  | 4.676               |
| Hensættelse til tab på opkrævet investorindskud        | 0                  | -2.751              |
| Bankgæld overtaget af tilbageværende investorer        | 11.376.688         | 0                   |
| Investor indbetaling                                   | 5.214.852          | 0                   |
| Betalt til bank af investorer                          | -3.082.000         | 0                   |
| Rest stamkapital indbetalt                             | 26.148             | 0                   |
|  | <u>32.747.041</u>  | <u>19.212</u>       |
| <br>Den hertil svarende stamkapital udgør              |                    |                     |
| 100 kommanditanparter á DKK 220.000                    | 22.000.000         | 22.000              |
| Bankgæld overtaget af tilbageværende investorer        | 11.376.688         | 0                   |
| Betalt af investorer i forbindelse med restrukturering | 5.214.852          | 0                   |
| Betalt af bank til investorer                          | -3.082.000         | 0                   |
|  | <u>35.509.540</u>  | <u>22.000</u>       |
| <br>Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør  | <u>304.054</u>     | <u>106</u>          |
| <b>5. Overført resultat</b>                            |                    |                     |
| Overført resultat 1. januar 2016                       | -8.628.818         | -684                |
| Årets overførte overskud eller underskud               | -2.834.424         | -7.945              |
|  | <u>-11.463.242</u> | <u>-8.629</u>       |
| <b>6. Gæld til pengeinstitut</b>                       |                    |                     |
| Gæld til pengeinstitut i alt                           | 3.561.176          | 9.627               |
| Heraf forfalder inden for 1 år                         | 0                  | -9.627              |
|  | <u>3.561.176</u>   | <u>0</u>            |
| <br>Andel af gæld, der forfalder efter 5 år            | <u>728.786</u>     | <u>0</u>            |

## **Noter**

---

### **7. Pantsætninger og eventualforpligtelser**

Ejendommene og likvide midler er pantsat til fordel for långiverne. Selskabets ejendom og likvide midler er tillige pantsat overfor datterselskabets långiver.

Kommanditselskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2018.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Lohja Retail Parks, Finland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld optaget i investeringsejendomme måles ikke til dagsværdi men til amortiseret kostpris, hvor kostprisen, som jf. overgangsbestemmelserne er fastsat til dagsværdien pr. 31. december 2015.

Der er som følge af anvendelsen af overgangsreglerne ikke foretaget tilpasning af sammenligningstillene.

Bortset fra ovenstående område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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 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 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttotab**

Bruttotab 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.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **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, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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 ejendommens 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”.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Tilgodehavender**

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

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

##### **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 svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.