
NAPF Denmark II ApS

Stamholmen 151, 5. sal, 2650 Hvidovre

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 29 19 53 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2017

Klaus Larsen
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 NAPF Denmark II 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 31. maj 2017

Direktion

Tomas Mikael Lulla

Bestyrelse

Hans Tomas Beck
formand

Tomas Mikael Lulla

Klaus Erik Lambert Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i NAPF Denmark II 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 NAPF Denmark II 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til, at den nuværende lånefacilitet udløber 30. juni 2017. Ledelsen har iværksat salgsprogram således at porteføljen forventes afhændet inden lånefaciliteten udløber. Ledelsen bedømmer, at långiver vil støtte salgsprogrammet indtil dette er tilendebragt og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Janni Guldager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

NAPF Denmark II ApS
Stamholmen 151, 5. sal
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 29 19 53 82
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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	9.384	10.903	9.780	15.668	13.592
Resultat før finansielle poster	-19.231	-7.472	3.189	-9.514	-42.770
Resultat af finansielle poster	-11.176	-12.404	-2.852	-11.181	-9.994
Årets resultat	-30.407	-19.508	3.084	-19.595	-53.315
Balance					
Balancesum	135.995	165.446	176.746	170.211	202.819
Egenkapital	-36.904	-6.497	13.011	-2.781	14.509
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	-204,9%	-68,5%	32,6%	-60,7%	-314,7%
Afkastningsgrad	-14,1%	-4,5%	1,8%	-5,6%	-21,1%
Soliditetsgrad	-27,1%	-3,9%	7,4%	-1,6%	7,2%

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for NAPF Denmark II 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

Selskabets formål er investering i og handel med fast ejendom samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbunden dermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på TDKK 30.407, heraf værdireguleringer på TDKK -21.742, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på TDKK 36.904.

Værdiansættelsen af selskabets ejendom er foretaget af ekstern vurderingsmand på vegne af fondens lånegivers opdrag. Selskabets ledelse har i den forbindelse forholdt sig til denne værdiansættelse og har nedskrevet ejendommene yderligere.

Selskabets finansiering udløber juni 2017 og er ved regnskabsaflægningen i brud med lånebetingelserne. Selskabets og fondens ledelse har en positiv dialog med lånegivere omkring den fortsatte drift af selskabet/fonden. Vi forventer ikke at lånet vil blive opsagt af lånegiver, da vi har lagt en salgs strategi af fondens ejendomme. Der henvises til note 1 for yderligere kommentar omkring den fortsatte drift.

Selskabet har mistet mere end halvdelen af sin selskabskapital. Selskabet forventer i forbindelse med salg at reetablere kapitalen ved konvertering af gæld til tilknyttede virksomheder.

Selskabets likviditetsberedskab er i fornuftig tilstand og kan betale kreditorer når de forfalder.

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
Nettoomsætning		9.384	10.903
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-3.788	-4.266
Andre eksterne omkostninger		-3.085	-1.628
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.511	5.009
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		-21.742	-12.481
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-19.231	-7.472
Finansielle indtægter		0	21
Finansielle omkostninger	3	-11.176	-12.425
Resultat før skat		-30.407	-19.876
Skat af årets resultat	4	0	368
Årets resultat		-30.407	-19.508

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-30.407	-19.508
		-30.407	-19.508

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Investeringsejendomme		119.550	156.101
Materielle anlægsaktiver	5	119.550	156.101
Anlægsaktiver		119.550	156.101
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		187	174
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.423
Andre tilgodehavender		210	402
Selskabsskat		0	1.075
Periodeafgrænsningsposter		72	3
Tilgodehavender		469	3.077
Likvide beholdninger		15.976	6.268
Omsætningsaktiver		16.445	9.345
Aktiver		135.995	165.446

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Selskabskapital		12.788	12.788
Overført resultat		-49.692	-19.285
Egenkapital		-36.904	-6.497
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.446	4.920
Gæld til tilknyttede virksomheder		132.698	84.036
Langfristede gældsforpligtelser	6	136.144	88.956
Gæld til realkreditinstitutter		35.572	82.080
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6	114	24
Leverandører af varer og tjenesteydelser		913	585
Anden gæld		156	298
Kortfristede gældsforpligtelser		36.755	82.987
Gældsforpligtelser		172.899	171.943
Passiver		135.995	165.446
Usikkerhed om finansiering af selskabets ejendomme og den deraf afledte risiko for den fortsatte drift	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	12.788	-19.285	-6.497
Årets resultat	0	-30.407	-30.407
Egenkapital 31. december	12.788	-49.692	-36.904

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed om finansiering af selskabets ejendomme og den deraf afledte risiko for den fortsatte drift

Den nuværende lånefacilitet udløber 30. juni 2017 da den er lig med det salgsprogram, som der er for Nordic Aktiv Property fond.

Pr. 31. december 2016 er fonden på total niveau i brud med lånebetingelserne, hvilket medfører væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om NAPF Danmark II ApS's evne til at fortsætte driften.

Det er udarbejdet en salgsplan, hvor der er inkluderet forventninger om leje niveauer, tomgangs udvikling, ejendomsomkostninger og andre væsentlige udgifter. Alle ejendommene i fonden forventes solgt og gælden tilbagebetalt juni 2017.

Lånegiverne støtter salgsprogrammet og har indvilliget i at acceptere bruddet på lånebetingelserne kvartalsvis.

Der er en naturlig usikkerhed til going concern når vi er i brud med lånebetingelserne samt at de løbende bliver accepteres fra lånegiver i stedet for en permanent finansiering.

Selskabet har mistet mere end halvdelen af sin selskabskapital, og forventer at reetablere denne ved konvertering af gæld fra tilknyttede virksomheder.

2 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 der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Ejendommene er pr. 31. december 2016 indregnet med en dagsværdi på DKK 120 mio (DKK 124 mio. inkl. deposita).

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

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

Noter til årsregnskabet

	2016 TDKK	2015 TDKK
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	9.231	10.105
Renteomkostninger kreditinstitutter	1.945	2.320
	11.176	12.425
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	-368
	0	-368
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar		368.081
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Tilgang i årets løb		3.351
Afgang i årets løb		-52.802
Kostpris 31. december		318.630
Værdireguleringer 1. januar		-211.980
Årets værdireguleringer		-21.741
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver		34.641
Værdireguleringer 31. december		-199.080
Regnskabsmæssig værdi 31. december		119.550

Noter til årsregnskabet

5 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	119.550	156.101
Budgetperiode	100 år	100 år
Stigning i markedsleje	0% - 10%	-3% - 0%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0% - 10%	0% - 10%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8,25 % - 11,4 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 9,6 %.

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 % TDKK	Basis TDKK	0,5 % TDKK
Afkastprocent	9,1	9,6	10,1
Dagsværdi	130.002	119.550	111.125
Ændring i dagsværdi	10.452	0	-8.425

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2016</u> TDKK	<u>2015</u> TDKK
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	3.446	4.920
Langfristet del	3.446	4.920
Øvrige forudbetalinger fra kunder	114	24
	<u>3.560</u>	<u>4.944</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	132.698	84.036
Langfristet del	132.698	84.036
Inden for 1 år	0	0
	<u>132.698</u>	<u>84.036</u>

Noter til årsregnskabet

	2016 TDKK	2015 TDKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Selskabet har deponeret ejerpantebrev til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på TDKK	207.261	235.725
Selskabet har deponeret skadesløsbrev til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på TDKK	14.500	26.350
Heraf overfor tilknyttede virksomheder		
Momsreguleringsforpligtelsen vedrørende selskabets ejendom udgør ca. TDKK	<u>1.545</u>	<u>1.742</u>
Heraf overfor associerede virksomheder		
Banken har pant i sikringskonti. Kontiene andrager TDKK	<u>13.292</u>	<u>538</u>

8 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Nordic Aktiv Property Fund 2 L.P	Scarborough, England

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for NAPF Denmark II 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, revision og mv.

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.

Noter, regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Noter, regnskabspraksis

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

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	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$