

K/S Harlow Hotel, UK
c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 29 31 15 52

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2018.



Claus Melson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
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 Harlow Hotel, UK.

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.

København Ø, den 4. juni 2018



Michael Kaa Andersen
Formand



Kenneth Graversen



Jørgen Krog Kaufmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Harlow Hotel, UK

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Harlow Hotel, UK 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 vores konklusion gør vi opmærksom på de særlige forhold omkring selskabets finansieringsforhold samt at selskabet har tabt kapitalen. I note 1 beskriver ledelsen at de forventer, at der ved investorindbetalinger opnås tilstrækkelig likviditet til betaling af selskabets forpligtigelser udover ejendoms lån.

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 regnskabsbrugere 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 noteoplysningerne, 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.

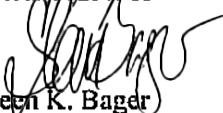
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 4. juni 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28679

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Harlow Hotel, UK c/o EjendomsInvest Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 29 31 15 52 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Kaa Andersen, Formand Kenneth Graversen Jørgen Krog Kaufmann
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Harlow Hotel, UK
Administrator	I/S EjendomsInvest
Revision	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 11,45% er dagsværdien for ejendommen 45,3 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 4.037.971 mod 26.909.462 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 318.940 mod 392.188 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Ejendommen er i 2015 taget i receivership af panthaver. Der henvises til note 1 omkring selskabets finansiering. Ledelsen forventer afklaring på selskabets fremtid i løbet af 2018.

Selskabet havde i årsrapport 2016 modtaget et beløb på t.GBP 2.747 (t.GBP 2.552 excl. VAT). Selskabet havde ikke modtaget information om, hvad dette beløb vedrørte, hvorfor beløbet var medtaget under anden gæld. I 2017 har selskabet modtaget information om, at den modtagende betaling vedrører godtgørelse for ophævelse af den indgåede lejeaftale omkring vedligeholdelsespligt og opsigelsestidslængden. Beløbet ekskl. moms skulle have været indregnet som andre driftsindtægter i 2016. Fejlen er væsentlig for regnskabet og er derfor korrigeret som tilretning af regnskabstallene for 2016.

Årets resultat for 2016 og egenkapitalen pr. 31. december 2016 er øget med t.kr. 22.160.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste	4.037.971	26.909.462
2 Andre finansielle indtægter	3.559.576	18.269.307
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-7.438.447</u>	<u>-36.346.151</u>
Ordinært resultat	159.100	8.832.618
4 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>159.840</u>	<u>-8.440.430</u>
Årets resultat	<u>318.940</u>	<u>392.188</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>318.940</u>	<u>392.188</u>
Disponeret i alt	<u>318.940</u>	<u>392.188</u>

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	45.312.480	45.152.640
	Materielle anlægsaktiver i alt	45.312.480	45.152.640
	Anlægsaktiver i alt	45.312.480	45.152.640
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	411.231	475.138
	Andre tilgodehavender	0	30.550
	Tilgodehavender i alt	411.231	505.688
	Likvide beholdninger	1.248.161	3.340.746
	Omsætningsaktiver i alt	1.659.392	3.846.434
	Aktiver i alt	46.971.872	48.999.074

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Egenkapital			
6	Kontant andel af stamkapitalen	21.035.386	21.035.386
7	Overført resultat	<u>-19.793.393</u>	<u>-19.367.148</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.241.993</u>	<u>1.668.238</u>
Gældsforpligtelser			
	ApS kompl. Harlow Hotel, UK	<u>196.614</u>	<u>201.897</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>196.614</u>	<u>201.897</u>
8	Gældsforpligtelser	45.312.480	45.152.640
	Anden gæld	<u>220.785</u>	<u>1.976.299</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>45.533.265</u>	<u>47.128.939</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>45.729.879</u>	<u>47.330.836</u>
	Passiver i alt	<u>46.971.872</u>	<u>48.999.074</u>
1	Finansiering og likviditet		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Finansiering og likviditet

1. prioritetsbanken har taget ejendommen i receivership og tilbageholder således al husleje. Der er i lighed med tidligere år brud på LTV klausulen i låneaftalen, men der betales ydelse på lånet efter aftale.

Selskabet indgik i 2012 en aftale med 1. prioritetsbank med hensyn til brud på LTV klausulen. Aftalen har ingen likviditetsmæssig påvirkning, men der tilskrives årligt 4 % payment in kind renter, som betales ved salg eller afhændelse af ejendommen. Ejendommen er i 2015 taget i receivership.

Selskabets kapital er tabt, og jf. ovenfor arbejdes der for afhændelse af selskabets ejendom.

For at sikre selskabets likviditet skal selskabets investorer fortsat foretage investorindskud til dækning af selskabets forpligtigelser udover ejendoms lån.

2. Andre finansielle indtægter

Kursregulering, valuta	36.105	4.272.042
Kursgevinster på lån	<u>3.523.471</u>	<u>13.997.265</u>
	<u>3.559.576</u>	<u>18.269.307</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Receivership, nedskrivning som følge af non-recourse bestemmelsen	3.043.200	26.042.349
Andre finansielle omkostninger	<u>7.438.447</u>	<u>36.346.151</u>
	<u>7.438.447</u>	<u>36.346.151</u>

4. Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering, ejendom	<u>159.840</u>	<u>-8.440.430</u>
	<u>159.840</u>	<u>-8.440.430</u>

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	176.021.177	176.021.177
Kostpris 31. december 2017	176.021.177	176.021.177
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-130.868.537	-122.428.107
Årets værdiregulering	159.840	-8.440.430
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	-130.708.697	-130.868.537
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	45.312.480	45.152.640
Ejendomsværdi GBP	5.400.000	5.200.000

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tager 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastprocent 11,45

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 839 t.kr..

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.		
6. Kontant andel af stamkapitalen				
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2017	21.035.386	20.885.386		
Årets investorindbetalinger	0	150.000		
	<u>21.035.386</u>	<u>21.035.386</u>		
100 kommanditanparter á DKK 890.000	89.000.000	89.000.000		
	<u>89.000.000</u>	<u>89.000.000</u>		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>-27.600</u>	<u>37.072</u>		
Egne kommanditanparter i stk.	<u>55</u>	<u>55</u>		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2017	-19.367.148	-19.759.336		
Valutakursregulering, væsentlig fejl	-745.185	0		
Årets overførte overskud eller underskud	318.940	392.188		
	<u>-19.793.393</u>	<u>-19.367.148</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.
Gæld til pengeinstitutter	<u>45.312.480</u>	<u>0</u>	<u>45.312.480</u>	<u>45.152.640</u>
	<u>45.312.480</u>	<u>0</u>	<u>45.312.480</u>	<u>45.152.640</u>

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
Oversigt på lån pr. 31. december 2017, herunder nedskrivning som følge af non-recourse bestemmelsen		
1. prioritet GBP	79.514.217	85.071.081
Skyldige renter	21.739.713	19.066.209
Nedskrivning som følge af non-recourse	<u>-55.941.450</u>	<u>-58.984.650</u>
	<u>45.312.480</u>	<u>45.152.640</u>

Gælden som er omfattet af non-recourse bestemmelsen udgør t.GBP 12.067 (t.DKK 101.254), som er nedskrevet til t.GBP 5.400 (t.DKK 45.312).

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 101.254 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 45.312 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Harlow Hotel, UK er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Væsentlig fejl

Selskabet havde i årsrapport 2016 modtaget et beløb på t.GBP 2.747 (t.GBP 2.552 excl. VAT). Selskabet havde ikke modtaget information om, hvad dette beløb vedrørte, hvorfor beløbet var medtaget under anden gæld. I 2017 har selskabet modtaget information om, at den modtagende betaling vedrører godtgørelse for ophævelse af den indgåede lejeaftale omkring vedligeholdelsespligt og opsigelseslængden. Beløbet ekskl. moms skulle have været indregnet som andre driftsindtægter i 2016. Fejlen er væsentlig for regnskabet og er derfor korrigeret som tilretning af regnskabstallene for 2016.

Årets resultat for 2016 og egenkapitalen pr. 31. december 2016 er øget med t.kr. 22.160.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger mm.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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.

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".

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

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.